

**PLAN PARCIAL**

**SECTOR S1-R. ZARZADILLA DE TOTANA**

**LORCA**

**PROMOTOR: SUELO Y VIVIENDA DE LORCA S.A.**

Zaradilla de Totana. LORCA

SUELO Y VIVIENDA DE LORCA S.A.

## **INDICE DE CONTENIDOS**

### **1 MEMORIA**

1.1 OBJETO Y ANTECEDENTES

1.2 MEMORIA JUSTIFICATIVA  
CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD  
FINES  
OBJETIVOS Y DETERMINACIONES

1.2.1. MEMORIA INFORMATIVA

1.2.2. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LAS DETERMINACIONES EN RELACION AL PGMO

1.2.3. MEMORIA DE LA ORDENACION.

### **2 PLANOS**

2.1 PLANOS DE INFORMACION

2.1.1.1 PLANO DE INFORMACION. SITUACION Y DELIMITACION CONFORME PGMO.

2.1.2.1 PLANO DE INFORMACION. ESTADO FISICO. CARACTERISTICAS Y USOS.

2.1.3.1 PLANO DE INFORMACION. ESTADO FISICO. TOPOGRAFICO.

2.1.4.1 PLANO DE INFORMACION. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. CATASTRAL

2.1.4.1.1 PLANO CATASTRAL GENERAL Y DATOS SINGULARIZADOS DE PARCELAS

2.2 PLANOS DE ORDENACION

2.2.1 USOS DEL SUELO. ZONIFICACION. DOTACIONES PUBLICAS. RED VIARIA.

2.2.2 CALIFICACION DEL SUELO. AREAS DE ORDENANZA. ALINEACIONES

2.2.3.1 RASANTES 1

2.2.3.2 RASANTES 2

2.2.4 ESTRUCTURA VIARIA. CIRCULACION RODADA.

2.2.4.1 PLAZAS DE APARCAMIENTO

2.2.5 ESQUEMAS. RED DE SANEAMIENTO. RED DE ABASTECIMIENTO.

2.2.6 ESQUEMAS. REDES DE ALUMBRADO PUBLICO Y DISTRIBUCION SUM. ELECTRICO

2.2.6.1 ESQUEMAS. CARACTERÍSTICAS DE ALUMBRADO PUBLICO. SECCION T. CALLES

2.2.7 INFRAESTRUCTURA DE COMUNICACIÓN. ESQUEMAS. TELEFONIA

2.2.8 GESTION. DELIMITACION DE UNIDADES DE ACTUACION

3 NORMAS URBANISTICAS

- 3.1 NORMAS GENERALES. CONCEPTOS Y TERMINOLOGIA.
- 3.2 NORMAS DE PROTECCION. VALORES CULTURALES Y AMBIENTALES.
- 3.3 NORMAS DE GESTION. SISTEMAS Y PLAZOS DE ACTUACION.
- 3.4 NORMAS DE URBANIZACION. CONDICIONES Y NIVELES DE CALIDAD.
- 3.5 NORMAS DE EDIFICACION. ORDENANZAS. CONDICIONES Y PATRONES DE CALIDAD

#### **4 PLAN DE ACTUACION EN RELACION A LA GESTION DEL PGM**

- 4.1 PLAZOS DE EDIFICACION Y CONTRUCCION DE LAS DOTACIONES PUBLICAS Y PRIVADAS.
- 4.2 FASES DE URBANIZACION.
- 4.3 MODO DE CONSERVACION DE INSTALACIONES Y SERVICIOS.

#### **5 ESTUDIO ECONOMICO- FINANCIERO**

#### **6 ESTUDIO DE IMPACTO TERRITORIAL Y AMBIENTAL**

#### **7 ANEJOS**

- ANEJO 1. COPIA FICHAS URBANISTICAS CONFORME PGM
- ANEJO 2. COPIA CONVENIO URBANISTICO APLICABLE.
- ANEJO 3. COPIA SOLICITUD CAMBIO SISTEMA DE ACTUACION
- ANEJO 4. COPIA INFORME COMPAÑIAS SUMINISTRADORAS. AGUA
- ANEJO 5. COPIA INFORME COMPAÑIAS SUMINISTRADORAS. ELECTRICIDAD
- ANEJO 6. COPIA INFORMES ART 140.a LS Y TÉCNICO REDACTOR

#### **PROGRAMA DE ACTUACION**

# **1 MEMORIA**

Pedro Garcia Pallares. Arquitecto

Calle Selgas, 25. LORCA 30800

Tfno. 968 46 47 71

## **1.1 OBJETO Y ANTECEDENTES.**

Es objeto del presente documento la redacción del Plan Parcial para el desarrollo urbanístico del Sector SR-1 delimitado en la aprobación definitiva del PGMO de Lorca en

el interior de la pedanía de Zarzadilla de Totana. Este Plan Parcial se redacta conforme a las determinaciones de la Ley 1/2001, de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia, así como a las propias del PGMO y otras normas complementarias.

El encargo de este trabajo ha formalizado por la empresa Suelo y Vivienda de Lorca S.A. (SUVILORSA), con domicilio en Plaza de España, 1, CIF A-30323968, representada por don Ángel García Aragón, NIF 23.244.932-M, al arquitecto que suscribe, don Pedro García Pallarés, colegiado número 513 del COA de Murcia, con domicilio en calle Selgas, 25 de LORCA, NIF. 23.213.596-H, mediante contrato suscrito por ambas partes en fecha 17 de noviembre de 2003.

El PGOU de Lorca, aprobado definitivamente en 1987, redactado en el marco jurídico de la LS 76, en tanto que ordenamiento urbanístico aplicable con anterioridad al vigente PGMO, clasificaba los terrenos incluidos en este sector SR-1 como suelo "NO URBANIZABLE" de régimen general (Secano).

## 1.2 MEMORIA JUSTIFICATIVA

- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

La conveniencia de la redacción del presente Plan Parcial atiende, fundamentalmente, a la necesidad de dotar a la pedanía de Zarzadilla de Totana, de un ámbito de superficie moderada, en el que desarrollar la tipología de vivienda unifamiliar de carácter aislado y adosado. El núcleo urbano existente se desarrolla sobre una trama compleja que, si bien podría albergar edificaciones adscritas a esta tipología (de hecho, alguna podemos encontrar), no dispone una estructura de la propiedad que facilite el desarrollo de la misma. Por tanto, el PGMO, aprobado definitivamente según diligencia de fecha 28 de julio de 2003, ha recogido en esa pedanía un ámbito designado como sector SR-1 para el desarrollo en él de esas tipologías edificatorias, a tenor de las demandas de la población residente, por lo que la conveniencia de la redacción del presente Plan Parcial queda plenamente justificada.

La oportunidad de su redacción queda asimismo justificada puesto que, la aprobación definitiva del PGMO incluye, en su programación, el desarrollo urbanístico de este sector en el primer cuatrienio, lo que justifica plenamente la oportuna redacción, tramitación y aprobación del presente Plan Parcial, en este momento procesal.

- FINES

El fin de la redacción del presente documento urbanístico es, básicamente, la ordenación urbanística del Sector SR-1 de Zarzadilla de Totana de LORCA, conforme al ordenamiento jurídico aplicable, en el marco, además, del convenio urbanístico suscrito por SUVILORSA y el propietario mayoritario de los terrenos afectados, en fecha 15 de marzo de 2002, cuya copia se incorpora como anejo a este documento.

- OBJETIVOS Y DETERMINACIONES

La ordenación urbanística propuesta para el sector de referencia tiene como objetivo básico su desarrollo urbano bajo el principio de total integración en el actual núcleo urbano de la pedanía de Zarzadilla de Totana. Las determinaciones incluidas en el presente documento emanan en buena parte de las directrices

marcadas por el PGM0. En cuanto a las determinaciones que le son propias, responden a la condición de sector destinado a un uso netamente residencial, caracterizado por la condición aislada de las edificaciones de escasa altura y ocupación limitada.

## **1.2.1. MEMORIA INFORMATIVA**

( Circunstancias concurrentes en el sector, relevantes para su ordenación)

### **1.2.1.1 DESCRIPCION DEL AMBITO. INFORMACION URBANISTICA.**

El ámbito objeto de ordenación se localiza en el borde noroeste del núcleo urbano de la pedanía de Zarzadilla de Totana del término municipal de LORCA. Se trata de un área que cuenta, según la ficha correspondiente del PGM0, con una superficie de 17650.00 m<sup>2</sup>, emplazada en la salida por carretera del núcleo urbano de Zarzadilla de Totana hacia el núcleo rural de La Terreras y la pedanía de Zarcilla de Ramos., carretera que constituye, por otra parte, el borde norte este sector SR-1. Se constituye por tanto como un ámbito claro de “ensanche”, respecto al núcleo urbano existente, tangente a una de las arterias principales de comunicación de la pedanía con su entorno, a la que dispone un amplio frente. Su perímetro es irregular, disponiendo incluso de tramos curvos, y su relieve topográfico se presenta con fuertes desniveles, sobre todo en la dirección norte-sur. Su perímetro y topografía, unido a su escasa entidad superficial, han sido por todo ello, determinantes en la propuesta de trama urbana sobre la que se desarrolla la ordenación urbanística propuesta.

### **1.2.1.2 MEDIO FISICO Y POBLACIONAL.**

#### **Relieve**

El área afectada por la ordenación cuenta con una topografía muy abrupta, matizada por los bordes Este (Barranquillo) y Oeste (Barranco de la Jara). Su desnivel máximo en la dirección norte-sur se estima en 12.00 m. mientras que en la dirección este oeste no supera los 4.00 m. Esta topografía obligará sin duda a la realización de contenciones para la consecución de la trama viaria, posibilitando así una disponibilidad adecuada de los ámbitos edificables.

#### **Agua**

La pedanía de Zarzadilla de Totana es una de las pedanías lorquinas que cuenta con su propio manantial de agua natural. De él se sustrae el servicio de agua para la población, tanto para uso sanitario como para otros usos, que se distribuye a través de una red administrada por los propios usuarios.

Con carácter general esa agua de manantial natural no se utiliza para alimentar redes de riego pertenecientes a explotaciones agrícolas de ningún tipo. No se conocen, por otra parte, explotaciones de pozos para riego u otros fines.

El nivel freático se localiza a profundidad variable, si bien en el ámbito de actuación se estima que este debe quedar por debajo de los 10,00 m. de la rasante del terreno natural.

Respecto a la posibilidad de inundaciones en el ámbito ordenado cabe destacar la presencia del denominado Barranquillo, actualmente conformado por un camino de uso público, por el que, según las informaciones recabadas, discurre un caudal notable en caso de lluvias torrenciales de alto índice pluviométrico.

## **Suelo**

No se han realizado estudios pormenorizados de la naturaleza del subsuelo, si bien se ha constatado por la información recabada de las construcciones realizadas en su entorno que, tras la capa de tierra vegetal o de labor, se dispone de una amplia estrato de suelo conformado por conglomerados de zahorras o gravas, de alta compacidad en algunos casos, lo que tendrá especial relevancia en la ejecución de zanjas en profundidad, taludes naturales y contenciones.

## **Orientación y Clima**

La forma geométrica que presenta el ámbito que se ordena le proporciona igual protagonismo a todas las orientaciones geográficas. La pluviometría, siendo escasa, como es característica en la Comarca del Alto Guadalentín, es superior a la media del valle. Las temperaturas marcan también una clara diferencia con el valle, oscilando las mínimas de  $-5^{\circ}$  a  $6^{\circ}\text{C}$  en invierno y de  $12$  a  $20^{\circ}\text{C}$  en verano, resaltando el hecho de que por su especial localización se ve sometida a severas heladas matinales con aparición esporádica de nevadas débiles. Por tanto, podría calificarse el clima como "severo" en un cierto grado.

En los entornos del núcleo urbano existen algunas masas arbóreas, resultado de repoblaciones forestales anteriores, si bien en el ámbito que se ordena solo se aprecia la explotación extensiva de almendros de secano.

## **Población**

La población de la pedanía fluctúa en torno a una constante desde hace ya bastantes años. Al no ser una pedanía adscrita a algún plan desarrollista, sino mas bien enclavada en un paraje afín a los espacios naturales que por sus características pueden ser objeto de protección en cierto grado, la

población emigrante, en busca de mejores perspectivas laborales y económicas, es equilibrada con la natalidad y los fenómenos de realojamiento de antiguos habitantes de la pedanía, que vuelven a ella con el ánimo de rescatar una forma de vivir muy característica de estos núcleos tan alejados de las áreas densamente pobladas.

Su censo actual es de unos 450 habitantes, de los que la mayor parte corresponden a personas de tercera edad o en puertas de ella. Pese a la tendente estabilización del censo de población, la demanda de suelo para vivienda responde mas a la poca flexibilidad que manifiesta la organización de la estructura de la propiedad existente, que a la necesidad real de una expansión del suelo urbano.

Los medios de vida son diversos, centrándose, principalmente, en la actividad ganadera intensiva, forestal y agrícola extensiva de secano. Al amparo de ellas han surgido pequeñas empresas auxiliares y de servicios de escasa entidad que complementan la actividad económica de la pedanía.

La población cuenta con una condición socioeconómica media cuya amplitud de recursos le permite alcanzar un buen nivel de vida, lo que justifica de alguna manera una cierta tendencia a seguir residiendo en el núcleo de la pedanía, en un régimen de vida mas asimilable al entorno rural que al urbano propiamente dicho.

### **1.2.1.3 USOS ACTUALES**

Los terrenos afectos por la ordenación propuesta están destinados actualmente a la explotación agrícola de secano, mayoritariamente a la producción extensiva de almendra.

En cuanto a los usos edificatorios es de reseñar la inexistencia de edificaciones en el ámbito afecto por la ordenación.

No existen, por otra parte, explotaciones de otra índole, ni existen valores paisajísticos o cinegéticos a preservar o considerar. No existen asimismo afecciones derivadas de planes especiales de protección o similares.

### **1.2.1.4 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.**

De los datos recabados, se desprende la existencia de una estructura de la propiedad del suelo heterogénea en cuanto a la distribución superficial, ya que existen propiedades de gran extensión en relación a otras. No ocurre así en lo que a la calidad del suelo se refiere, pudiendo decir que todo el ámbito goza de similares características geomorfológicas y físicas, lo que permitirá sin duda una simplificación del proceso de reparto de beneficios y cargas derivadas de su transformación urbanística. No se conoce la existencia de

titulares de derechos reales u otros, distintos de los propietarios, que pudieran interesar al desarrollo urbanístico del sector que se ordena. El plano de información número 4 aporta la división parcelaria catastral, en el que cuatro parcelas catastrales, la 138, 139, 123 y 137, del polígono correspondiente, constituyen la íntegra superficie del Sector SR-1.

#### **1.2.1.5 INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS EXISTENTES.**

##### **Red Viaria Periférica y de Interconexión Urbana.**

La Pedanía de Zarzadilla de Totana se articula con su entorno a través de dos arterias principales, una comarcal que la comunica con el municipio de Mula y otra local que la comunica con el núcleo de Las Terreras y las pedanías de la Zarcilla de Ramos y de La Paca, designada como C11. Es justo frente a esta última, en su borde sur, a la salida del núcleo urbano existente, donde se localiza el área cuyo desarrollo urbanístico se pretende, por lo que la interconexión de este al sistema viario existente viene prácticamente dada. En todo caso, aun los núcleos más próximos se ubican a una cierta distancia, quedando así el núcleo de Zarzadilla de Totana en un enclave similar al resto de las pedanías del noroeste del municipio. Estas vías de comunicación cuentan con un ancho de calzada que oscila entre los cinco y seis metros, disponiendo de superficie asfaltada en un aceptable estado de conservación, si bien su trazado es muy sinuoso y su señalización mejorable.

##### **Red Viaria Interior.**

Obviamente, la Pedanía cuenta con una red de caminos menores que interconectan distintos puntos de su extensión y que, pese a disponer de escasa anchura, cuentan, en algún caso, con rodaduras asfálticas en un elevado porcentaje de su trazado, conformando una trama arterial de comunicación rápida. El ámbito ordenado se ve atravesado por uno de estos caminos que discurre de norte a sur rodeando el actual núcleo de la pedanía. Esta vía queda potenciada en la propuesta de ordenación que incorpora el presente documento.

##### **Equipamientos**

Los equipamientos básicos con los que ya cuenta la pedanía se localizan en el interior de su núcleo urbano. El área objeto de ordenación no cuenta con ningún equipamiento existente.

## **Abastecimiento de Agua Potable**

Existe una red de abastecimiento interior de agua potable gestionada por sus usuarios, lo que supone sin duda una particularidad notable. En todo caso, las informaciones recabadas sobre esta red propia, permiten asegurar inicialmente que es suficiente para la dotación del servicio al sector que se ordena.

## **Saneamiento**

Actualmente, el núcleo de Zarzadilla de Totana dispone de una red de saneamiento que da servicio a la pedanía. El tratamiento de aguas residuales se realiza en una dotación que, según la información recabada de la empresa Aguas de Lorca, esta en fase de renovación tanto de sus ubicación como de sus instalaciones. El sector ordenado prevé la evacuación de aguas residuales por simple conexión a la red existente en el punto que se señala en la planimetría correspondiente.

## **Abastecimiento de Energía Eléctrica**

Según las informaciones recabadas de la compañía suministradora, Iberdrola, existe un tendido próximo de media tensión que discurre por la zona sur del ámbito que se ordena, del cual se prevé la derivación de una línea con implantación final de un centro de transformación aéreo desde el que se producirá el suministro de energía eléctrica al sector que se ordena. Queda señalado en la documentación gráfica correspondiente. No obstante, se advierte una línea aérea que atraviesa el sector ordenado y que en todo caso deberá soterrarse.

## **Telefonía**

El núcleo urbano de la pedanía dispone actualmente de servicio de telefonía. La dotación de este servicio al sector que se ordena se prevé por extensión de la red ya existente.

A nivel interior, el área ordenada no cuenta con ninguna otra infraestructura existente.

### **1.2.2. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LAS DETERMINACIONES EN RELACION AL PGMO Y OTRAS DISPOSICIONES LEGALES DE APLICACIÓN.**

#### **1.2.2.1 ADECUACION DE LA ORDENACION A LAS DIRECTRICES DE RANGO SUPERIOR**

##### **1.2.2.1.A) Aspectos generales.**

La ordenación propuesta se adecua a todas y cada una de la directrices y determinaciones señaladas en la Ley 1/2001 del Suelo de la Región de Murcia y otras normas de carácter básico que le son de aplicación, el PGMO de Lorca, en tanto que instrumento urbanístico de rango inmediatamente superior que determina su desarrollo, y en particular la que se refieren al desarrollo del suelo urbanizable sectorizado.

**1.2.2.1.B)      Ámbito.**

El ámbito ordenado por el presente Plan Parcial se corresponde a un sector completo del P.G.M.O. denominado como sector 1-R de Zarzadilla de Totana.

**1.2.2.1.C)      Plazo de formación.**

El P.P. que desarrolla este documento está incorporado al primer cuatrienio del programa de actuación del P.G.M.O., es por ello que su redacción es completamente procedente en este momento.

**1.2.2.1.D)      Usos globales. Aprovechamiento y edificabilidad.**

En relación a este apartado, el presente P.P. recoge las estrictas determinaciones contenidas en la ficha correspondiente al sector 1-R de Zarzadilla de Totana del suelo urbanizable sectorizado del PGMO de aplicación, las cuales se transcriben a continuación.

<b>DETERMINACIONES DEL PLAN</b>	
USO GLOBAL	Residencial
USO INCOMPATIBLE	Industrial
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	17.650 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE SISTEMAS GENERALES	740 m <sup>2</sup> SG V
SUPERFICIE (excluidos SG)	16.910 m <sup>2</sup>
APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA	0.20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (1)
DENSIDAD MAXIMA DE VIVIENDAS	15 Viviendas / Ha (2)
CATEGORIA	Residencial de mínima densidad

La propia ficha incorpora las siguientes aclaraciones.

- (1) El aprovechamiento de referencia se aplica a la superficie total del sector incluidos los sistemas generales.
- (2) El número máximo de viviendas será el resultado de multiplicar la

densidad por la superficie del sector excluidos sistemas generales.

En aplicación del artículo 106.d.1) de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, el aprovechamiento resultante del sector será el resultado de incrementar el aprovechamiento de referencia en un 10%, en las condiciones establecidas por este mismo artículo. Así, el cuadro anterior quedaría como sigue:

<b>DETERMINACIONES DEL PGMO</b>	
USO GLOBAL	Residencial
USO INCOMPATIBLE	Industrial
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	17650.00 m2
SUPERFICIE SISTEMAS GENERALES	740.00 m2. SG V
SUPERFICIE (excluidos SG)	16910.00 m2
APROVECHAMIENTO RESULTANTE	0.20 X 1.1 = 0.22 m2/m2 (1)
DENSIDAD MAXIMA DE VIVIENDAS	15 Viviendas / Ha (2)
CATEGORIA	Residencial de minima densidad

En definitiva:

	Superficie Total	Aprovechamiento resultante	Total techo edificable
Aprovechamiento sector	17650.00 m2	(0.20 X 1.10) 0.22 m2/m2	<b>3883.00 m2</b>
	Superficie	Densidad máxima de viviendas	Máx. número viviendas
Nº máximo de viviendas	1.691 Ha	15 viviendas/hectárea	(25.36) <b>25</b>

En cuanto a la aplicación de las determinaciones emanadas de la aplicación de la Ley 1/2001 del Suelo de la Región de Murcia, se han adoptado los siguientes criterios:

- El PGMO adscribe a este sector reservas de suelo para el SGV, en cuantía de 740.00 m2. Esta reserva se ha dispuesto al amparo de las determinaciones del propio PGMO.
- El PGMO no ha determinado reservas de suelo para el SGEP.

En cuanto a las determinaciones de la LS 1/2001, relativas a cesiones sectoriales para el suelo urbanizable sectorizado, el Plan Parcial incorpora las cesiones exigidas por ella para los sistemas sectoriales de espacios libres (SSEL) y para los sistemas sectoriales de equipamientos públicos (SSEP), incrementadas en un 10% conforme a las determinaciones del art. 106.d.1).

Por tanto, las determinaciones relativas a este punto quedarán:

	Sup. Ordenada	Estándar LS 1/2001	Total Reserva Parques
<b>Reserva SSEL</b>	16910.00	(10 x 1.10) 11.00 %	<b>1860.10 m2</b>
<b>Reserva SSEP</b>	16910.00	(5 x 1.10) 5.50 %	<b>930.05 m2</b>

El cumplimiento de estas determinaciones se resume en el siguiente cuadro:

	Determinaciones rango superior	Determinaciones de PP
Techo edificable	3883.00 m2	<b>3883.00 m2</b>
Reserva SGV	740.00 m2	<b>740.00 m2</b>
Reserva SSEL	1860.10 m2	<b>1867.00 m2</b>
Reserva Equipamiento SSEP	930.05 m2	<b>1059.30 m2</b>

Superficie edificable	-	<b>11753.00 m2</b>
Superficie Viales SSVV	-	<b>2230.70 m2</b>
TOTAL SUPERFICIE SECTOR	87265.00 m2	<b>17650.00 m2</b>
Aparcamientos superficie	1/100 m2 Techo Edificable (3883.00 m2)	<b>39</b>

### 1.2.2.2 OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION.

La ordenación urbanística propuesta para el sector de referencia tiene como objetivo básico, la transformación de la actual naturaleza jurídica del suelo integrado en el mismo, conforme al marco determinado por el PGMO, permitiéndole su integración en el núcleo urbano de la pedanía de Zarzadilla de Totana. Los criterios que han regido la ordenación propuesta responden, por una parte, a este objetivo integrador, y por otra, a principios de racionalidad y adecuación de la superficie disponible, de su topografía y localización urbanística, para la efectiva ejecución de las edificaciones que albergarán los usos previstos por el PGMO en las condiciones que este determina.

### 1.2.3. MEMORIA DE LA ORDENACION.

#### 1.2.3.1 Parámetros urbanísticos

El siguiente cuadro recoge los datos de superficies, aprovechamientos y cesiones que definen la ordenación. El aprovechamiento aplicado resulta de la proporción del techo edificable al suelo edificable (3883.00 m2/ 11753.00 m2) de lo que resulta un valor de 0.3203 m2/m2.

	Superficie	Aprovechamiento	Techo edificable
Manzana 1	8680.00 m2	0.3303 m2/m2	<b>2868.00 m2</b>
Manzana 2	3073.00 m2	0.3303 m2/m2	<b>1015.00 m2</b>
SSEL	1817.00 m2	0	<b>0</b>
SSEQ	1109.30 m2	0	<b>0</b>
SG Viario	740.00 m2	0	<b>0</b>
Superficie Viales	2230.70 m2	0	<b>0</b>
TOTALES	17650.00 m2		<b>3883.00</b>

#### 1.2.3.2 Red de comunicación viaria y peatonal.

El sistema viario se desarrolla a partir de las vías existentes, ya que son estas las que posibilitan la comunicación de todo el sector con las arterias principales de conexión con el resto del núcleo urbano.

La red de comunicación viaria interna queda perfectamente definida en la documentación grafica correspondiente. Se plantea una distribución viaria en malla,

conformada por vías paralelas y perpendiculares que se articulan a partir del viario de mayor rango existente, es decir, el borde norte del sector. Los anchos que se plantean para el sistema viario oscilan alrededor de los 9.00 y los 12.00 m. en función de las demandas de circulación del tráfico y de la disposición de plazas de aparcamiento.

Los viales denominados “de borde”, no se determinan con un ancho específico, prevaleciendo en ellos el mantenimiento de la geometría a la espera de ser regularizados en futuras ampliaciones. Los espacios residuales que resulten del trazado geométrico de viales podrán ser utilizados para la implantación de elementos de control y medida de las infraestructuras de servicios urbanísticos, tales como transformadores, depósitos reguladores, etc... siempre que se justifique suficientemente que ello no impedirá el racional trazado de futuras ampliaciones del sector.

Las aceras dispondrán de un ancho mínimo de 1.60 m., y quedan claramente definidas como itinerarios peatonales, que en todo caso deberán contar en su formalización con el uso por personas minusválidas, conforme a las limitaciones impuestas por la legislación específica.

Los espacios libres que puedan adquirir un marcado carácter de uso público podrán plantear un tratamiento específico de los viales de su contorno que los identifique como tales, permitiendo eventuales incorporaciones del espacio ocupado por los mismos al espacio libre, con limitaciones al paso de tráfico rodado.

Las plazas de aparcamiento de superficie se ubican a lo largo del trazado viario en aquellos frentes en los que su disposición no genera conflicto con las circulaciones o los accesos a las edificaciones, por otra parte también se plantea la disposición de aparcamientos de superficie en los residuos que resultan de la definición geométrica de la trama, ya que en ellos este uso no supone un obstáculo para un ulterior desarrollo. Se prevé la disponibilidad de un elevado número de plazas de aparcamiento privado, ya que es muy habitual en viviendas unifamiliares de cualquier topología.

Se proponen circulaciones rodadas en un solo sentido, salvo en las vías principales en las que se posibilita la circulación rodada en ambos sentidos. Se dispondrá asimismo la correspondiente señalización del tráfico, tanto vertical como horizontal con los correspondientes pasos cebreados y señalamiento de las bandas de aparcamiento.

### **1.2.3.1 Servicios Urbanos:**

#### **1.2.3.1.1 Desarrollo de las previsiones del P.G.M.O.**

En lo referente a este apartado, el PGMO, plantea la mejora de la red de saneamiento con la implantación de una nueva estación depuradora de aguas residuales en un punto próximo a la actualmente en funcionamiento, dotada de mayor capacidad y de

rendimientos mas adecuados a los requerimientos normativos.

#### **1.2.3.1.2 Red de abastecimiento de agua.**

El servicio de abastecimiento de agua potable es gestionado por los usuarios desde manantial propio. La dotación de este servicio al sector que se ordena se prevé como ampliación de la red actualmente existente. En todo caso la red interior se distribuirá por anillos cerrados en tubería de fundición cumpliendo las determinaciones que para este servicio recoge el propio PGMO.

Las condiciones particulares de la instalación serán, en todo caso, similares a las señaladas por la empresa gestora del servicio en la mayor parte del término municipal de Lorca, debiendo recogerse en el oportuno proyecto de urbanización.

El punto de entronque a la red existente vienen referenciados en el informe emitido al efecto por la compañía gestora del servicio, cuya copia se adjunta en el anexo correspondiente.

Siguiendo los criterios de calculo recomendados por las NTE, y conforme al número de viviendas, espacios libres, equipamientos públicos y otros usos edificatorios complementarios, el sector requerirá una dotación de 25 m<sup>3</sup> diarios con un caudal punta de 8 l/s.

#### **1.2.3.1.3 Red de alcantarillado.**

Conforme a los datos recabados a la compañía gestora del servicio se propone una red unitaria de pluviales y fecales para el servicio de alcantarillado. Bajo este supuesto, y siguiendo los criterios de cálculo recomendados por las NTE, conforme al número de viviendas, equipamientos públicos y otros usos edificatorios complementarios, así como la pendiente media prevista en la red, la evacuación del sector requerirá la dotación de una sección circular de 300 mm. para el mayor de sus tramos.

El punto o puntos de entronque a la red existente vienen referenciados en el informe emitido al efecto por la compañía gestora del servicio, cuya copia se adjunta en el anexo correspondiente.

Las condiciones orográficas y superficiales del sector permiten una evacuación por gravedad sin dificultades con vertido final al colector existente, si bien su trazado podrá llegar a tener un importante recorrido. Las pendientes del trazado interior no serán en todo caso inferiores al 0.10 %, respetándose además las condiciones recogidas por el PGMO para este servicio, y en particular la de conexión a nuevo colector de D300 y EDAR.

Las condiciones particulares de la instalación serán, en todo caso, señaladas por la empresa gestora del servicio y habrán de recogerse en el oportuno proyecto de urbanización.

#### 1.2.3.1.4 Red de distribución de energía eléctrica.

Existe un tendido eléctrico de “media tensión” en las inmediaciones del sector, del que se plantea la derivación de una línea para la disposición de un transformador que permitirá el suministro del servicio a todo el sector, ya por conducción soterrada, conforme a las directrices ya señaladas por Iberdrola, gestora actual de este servicio, respetándose además las condiciones recogidas por el PGMO para este servicio

Este centro de transformación, dará servicio tanto a las edificaciones como a la red de alumbrado público, quedando este último condicionado a las determinaciones, entre otras, que imponga el servicio municipal correspondiente.

Siguiendo los criterios de cálculo recomendados por las NTE, conforme al número de viviendas, espacios libres, equipamientos públicos, otros usos edificatorios complementarios y coeficientes de simultaneidad aplicables, el sector requerirá de una potencia total de suministro aproximada de 150 Kw.

Las condiciones particulares de la instalación serán, en todo caso, señaladas por la empresa gestora del servicio y habrán de recogerse en el oportuno proyecto de urbanización

#### 1.2.3.1.5 Otras redes de distribución.

A las redes ya señaladas cabe añadir la relativa a la red de telecomunicaciones, cuya dotación se ampara en la legislación específica. Como instalación complementaria, al margen de las ya reseñadas, el urbanizador podrá plantearse la incorporación al conjunto del suministro de gas.

### 1.2.4 RELACION DE PROPIETARIOS AFECTADOS

Los datos recabados sobre este epígrafe se limitan a los datos catastrales:

NOMBRE	D.N.I./CIF	DOMICILIO
Confecciones San Francisco S.A	A-30030977	P. Industrial Torrecilla. Parcela 1B. LORCA
Rosa Sánchez Martínez	23228172-N	C/ Fotografo Jose Rodrigo, 7, 1ºD. LORCA
Rodrigo Sánchez Martínez	23199608-Z	C/ Grupo Escolar, 9. Zarzadilla de T. LORCA

Fdo. Pedro García Pallares. Arquitecto

Plan Parcial para el Sector SR-1

Zarzadilla de Totana. LORCA

SUELO Y VIVIENDA DE LORCA S.A.

## 2 PLANOS

Pedro Garcia Pallares. Arquitecto

Calle Selgas, 25. LORCA 30800

Tfno. 968 46 47 71

Plan Parcial para el Sector SR-1

Zaradilla de Totana. LORCA

SUELO Y VIVIENDA DE LORCA S.A.

### PLANOS DE INFORMACION:

NUMERO	DESIGNACION PLANO	ESCALA
--------	-------------------	--------

1.1	SITUACION Y DELIMITACION CONFORME PGMO	1/5000
2.1	ESTADO FISICO. CARACTERISTICAS Y USOS	1/1000
3.1	ESTADO FISICO. TOPOGRAFICO	1/1000
4.1	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. CATASTRAL	1/2500
4.1.1	CATASTRAL GENERAL 06. DATOS SINGULARIZADOS DE PARCELAS	E.A.

## PLANOS DE ORDENACION:

NUMERO	DESIGNACION PLANO	ESCALA
1	USOS DEL SUELO. ZONIFICACION.. DOTACIONES PUBLICAS. RED VIARIA.	1/1000
2	CALIFICACION DEL SUELO. AREAS DE ORDENANZA. ALINEACIONES	1/1000
3.1	RASANTES 1	
3.2	RASANTES 2	
4	ESTRUCTURA VIARIA. CIRCULACION RODADA.	1/1000
4.1	PLAZAS DE APARCAMIENTO	1/1000
5	ESQUEMAS. RED DE SANEAMIENTO. RED DE ABASTECIMIENTO.	1/1000
6	ESQUEMAS. REDES DE ALUMBRADO PUBLICO Y DISTRIBUCIÓN DE SUMINISTRO ELECTRICO	1/1000
6.1	ESQUEMAS. CARACTERÍSTICAS DE ALUMBRADO PUBLICO. SECCION TRANSVERSAL CALLES	E.A.
7	INFRAESTRUCTURA DE COMUNICACIÓN. ESQUEMAS. TELEFONIA	1/1000
8	GESTION. DELIMITACION DE UNIDADES DE ACTUACION	1/1000

Fdo. Pedro Garcia Pallares. Arquitecto

Plan Parcial para el Sector SR-1

Zaradilla de Totana. LORCA

SUELO Y VIVIENDA DE LORCA S.A.

### **3 NORMAS URBANISTICAS**

Pedro Garcia Pallares. Arquitecto  
Tfno. 968 46 47 71  
Plan Parcial para el Sector SR-1

Calle Selgas, 25. LORCA 30800

Zaradilla de Totana. LORCA

SUELO Y VIVIENDA DE LORCA S.A.

#### **3.1 NORMAS GENERALES. CONCEPTOS Y TERMINOLOGIA**

Conforme PGMO.

### **3.2 NORMAS DE PROTECCION. VALORES CULTURALES Y AMBIENTALES.**

El sector no dispone de valores culturales o ambientales que merezcan su protección. Por tanto, no se prescriben normas para ello.

### **3.3 NORMAS DE GESTION. SISTEMAS Y PLAZOS DE ACTUACION.**

El sector objeto de ordenación constituye en su totalidad un polígono único al que se adscribe una unidad de actuación única. El PGMO ha propuesto como sistema de actuación urbanística el sistema de "COOPERACION", de iniciativa pública, sin embargo, considerando las condiciones particulares que presenta el sector para su desarrollo urbanístico, en cuanto a estructura de la propiedad, usos y explotaciones actuales y entidad superficial y económica, se perfila mas adecuado para llevarlo a cabo el sistema de COMPENSACION, puesto que existe un propietario mayoritario que ha mostrado su interés en llevar a cabo las obras de urbanización en cuanto que ha suscrito convenio al efecto con la empresa SUVILORSA. Por tanto, este Plan Parcial propone la sustitución del sistema de cooperación inicialmente previsto por el PGMO para este sector, por el de compensación, mediante el procedimiento previsto para ello.

En todo caso, se considerará la posibilidad de compatibilizar la edificación con el desarrollo de las obras de urbanización en los términos previstos en la legislación vigente. Tal como se refleja en la ficha urbanística correspondiente, el desarrollo de este sector se adscribe al primer cuatrienio de desarrollo del PGMO.

### **3.4 NORMAS DE URBANIZACION. CONDICIONES Y NIVELES DE CALIDAD.**

Conforme PGMO

### **3.5 NORMAS DE EDIFICACION. ORDENANZAS. CONDICIONES**

Se establecen tres ordenanzas para el desarrollo edificatorio. Una para el desarrollo del uso residencial, otra para el de los equipamientos y una tercera de carácter complementario.

#### **3.5.1 ORDENANZA . USO RESIDENCIAL. Pedanía 0.3. ZZT**

Para el desarrollo del uso residencial se disponen dos manzanas, designadas como 1 y 2, en las que se determina la edificación con tipología de vivienda unifamiliar aislada, con posibilidad de pareamiento, regulada por las siguientes condiciones:

##### **3.5.1.1 Ámbito de aplicación**

El ámbito de aplicación de esta ordenanza será el grafiado en los planos correspondientes del presente Plan Parcial.

### 3.5.1.2 Tipología de edificación

Se establece como tipología edificatoria para cada parcela la definida como tipología aislada, debiendo disponer de retranqueo obligatorio a todos sus lindes en la magnitud que se señala posteriormente. Se permitirá el pareamiento entre edificaciones colindantes siempre que exista reconocimiento formal y no suponga un aumento de la edificabilidad respecto a la suma de las edificabilidades individuales.

### 3.5.1.3 Usos edificatorios

Se establece con exclusividad y globalidad el uso de vivienda unifamiliar. Solo podrán autorizarse en este ámbito otros usos recogidos en el ámbito de la normativa general como compatibles con el uso global designado. Se establece como uso expresamente incompatible, el uso industrial.

### 3.5.1.4 Condiciones Particulares de Volumen

3.1.1.4.1	Parcela mínima	500.00 M2
3.1.1.4.2	Diámetro mínimo inscrito	15.00 M.
3.1.1.4.3	Longitud mínima de fachada	20.00 M.
3.1.1.4.4	Ocupación máxima	40%
3.1.1.4.5	Altura máxima	6.95 M./ 2 Plantas + Bajocubierta
3.1.1.4.6	Edificabilidad máxima.	0.3303 M2/M2
3.1.1.4.7	Retranqueo mínimo a cualquier linde	3.00 M.
3.1.1.4.8	Profundidad máxima de vuelos sobre retranqueo obligatorio	0.80 M.

### 3.5.1.5 Alineaciones y rasantes

Las alineaciones y rasantes de parcela quedan fijadas en los correspondientes planos de este Plan Parcial.

### 3.5.1.6 Criterio particular de medición de altura máxima y edificabilidad.

Para la disposición de los espacios bajo cubierta o de formato "ático", se estará a lo establecido con carácter general por el PGMO. En todo caso, tanto estos espacios como las entreplantas computarán como superficie edificada.

### 3.5.1.7 Criterios estéticos

- 3.5.1.7.1 Todos los paramentos exteriores serán tratados como fachada.
- 3.5.1.7.2 Los vallados en los frentes a vía pública, con excepción de los soportes de puertas o pórticos de acceso, podrán disponer de zócalo macizo de altura no superior a 1.00 m., el resto, hasta un máximo de 2.50 m., deberá ejecutarse con elementos ligeros de cerrajería, forja u otros que no oculten la posible vegetación interior de parcela. Entre propiedades particulares, el cerramiento macizo de separación podrá alcanzar 2.00 m. de altura.

## 3.5.2 ORDENANZA PARA EL USO EQUIPAMIENTO.

### 3.5.2.1 Ámbito de aplicación

El ámbito de aplicación de esta ordenanza será el grafiado en los planos correspondientes del presente Plan Parcial.

### 3.5.2.2 Tipología de edificación

Se establece como tipología edificatoria para cada parcela la definida como edificación en manzana cerrada con retranqueo fijo y obligatorio a vía pública en la magnitud que se señala posteriormente.

### 3.5.2.3 Usos edificatorios

Los recogidos en la ordenanza 10.b del PGMO.

#### 3.5.2.4 **Condiciones Particulares de Volumen**

Conforme ordenanza 10.b del PGMO.

#### 3.5.2.5 **Alineaciones y rasantes**

Las alineaciones y rasantes de parcela quedan fijadas en los correspondientes planos de este Plan Parcial.

### 3.5.3 **NORMAS COMPLEMENTARIAS.**

#### 3.3.1 **Ámbito de aplicación.**

Se desarrollan en este epígrafe las normas afectas a la implantación de los centros de transformación para el suministro eléctrico o depósitos para el suministro de gas, agua potable, etc... Dada su escasa entidad superficial estos podrán implantarse en ámbitos de suelo residual derivados de la ordenación o, con las preceptivas autorizaciones administrativas, en puntos concretos de las reservas destinadas a espacios libres, siempre que ello no suponga una limitación al uso general de las mismas ni a su ordenación y desarrollo intrínseco, y cumplan con la adecuadas medidas de protección, seguridad y control.

#### 3.3.2 **Tipología de edificación**

Se establece para el uso definido la topología abierta. Este tipo de "centros" tendrán carácter exento por ser este el que permite un mas efectivo cumplimiento de las medidas de seguridad exigibles a cada uno de ellos. En su caso, podrán ejecutarse enterrados.

#### 3.3.3 **Usos edificatorios**

Se establece como uso exclusivo la explotación, mando, control y seguridad en el suministro de energía eléctrica, gas o cualquier otra que requiera centralización de esas funciones.

#### 3.3.4 **Condiciones Particulares de Volumen**

No se establecen condiciones específicas de volumen, limitándose los cuerpos edificados a una sola planta con altura no superior a 4.00 m. y con una ocupación total no superior a los 50.00 M2, debiendo en todo caso justificarse la ocupación que se proponga.

#### 3.3.5 **Alineaciones y rasantes**

No se definen.

#### 3.3.6 **Criterios estéticos**

Todos los paramentos deberán tener tratamiento de fachada exterior y ser consecuentes con la condición de edificación abierta.

Pedro García Pallares. Arquitecto

Plan Parcial para el Sector SR-1

Zaradilla de Totana. LORCA

SUELO Y VIVIENDA DE LORCA S.A.

## **4 PLAN DE ACTUACION**

### **EN RELACION CON LA GESTION DEL PGMO**

Pedro Garcia Pallares. Arquitecto  
Tfno. 968 46 47 71

Calle Selgas, 25. LORCA 30800

#### **4.1 PLAZOS DE EDIFICACION Y CONTRUCCION DE LAS DOTACIONES PUBLICAS Y PRIVADAS.**

No se determinan plazos para la edificación y construcción de dotaciones públicas o privadas.

#### **4.2 FASES DE URBANIZACION.**

La urbanización dispone de una fase única para su total desarrollo.

#### **4.3 MODO DE CONSERVACION DE INSTALACIONES Y SERVICIOS.**

Ejecutadas las obras de urbanización, se podrá plantear la constitución por parte de los usuarios, de una Entidad Urbanística que, en colaboración con la administración correspondiente, tendrá como objetivo la conservación de las mismas. En su defecto, las instalaciones y los servicios, una vez ejecutados, se conservarán al modo ordinario. La conservación del sistema viario, en el que se incluye el alumbrado público, y las dotaciones públicas correrá a cargo del Excmo. Ayuntamiento de Lorca, una vez hayan sido recepcionadas por éste. Las instalaciones de suministro eléctrico, telefónico, agua potable y saneamiento, serán conservadas por las respectivas compañías suministradoras de esos servicios, una vez hecha, por su parte, la recepción de las mismas.

Pedro García Pallares. Arquitecto

Plan Parcial para el Sector SR-1

Zaradilla de Totana. LORCA

SUELO Y VIVIENDA DE LORCA S.A.

## **5 ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO**

Pedro Garcia Pallares. Arquitecto  
Tfno. 968 46 47 71

Calle Selgas, 25. LORCA 30800

### **5.1 FINANCIACION DE LAS ACTUACIONES EN RELACION AL SISTEMA DE ACTUACION**

El presente Plan Parcial propone el sistema de compensación como sistema de actuación para la consecución de las determinaciones del PGMO. Ello supone la constitución de la oportuna Junta de Compensación que, en tanto sociedad urbanística erigida como agente urbanizador, tendrá la obligación de financiar todas las actuaciones necesarias para la consecución de las determinaciones del PGMO para este sector.

### **5.2 EVALUACION ECONOMICA**

La evaluación económica de las actuaciones necesarias para llevar a cabo el desarrollo urbanístico del sector conforme a este Plan Parcial, integra diversos conceptos diferenciados. Por una parte, se estima el coste de gestión, tramitación y administración

inherentes a la propia Junta de Compensación, en tanto que sociedad urbanística, así como inherentes al procedimiento administrativo de la documentación necesaria para el desarrollo urbanístico. Por otra parte, se estima el coste de los honorarios por redacción de documentos técnicos y jurídicos. Por otra parte, el coste de ejecución material de las obras de urbanización y de la implantación de los servicios previstos para este sector SR1 de la Zarzadilla de Totana de Lorca, y su conexión con las infraestructuras generales, y por último, un concepto relativo a impuestos derivados a lo largo de todo el proceso. Todo ello se refleja en el cuadro siguiente:

CONCEPTO	EVALUACION INICIAL COSTE (€)
Gastos inherentes a la propia Junta de Compensación	5.000
Gastos inherentes a la intervención técnica y jurídica	35.000
Gastos inherentes a la ejecución material de las obras de urbanización	240.000
Gastos inherentes a la conexión de los servicios con infraestructuras generales	20.000
Gastos inherentes a impuestos derivados	50.000
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>350.000</b>

Se estima por tanto que, según esta evaluación inicial, el coste de las actuaciones necesarias para el desarrollo urbanístico de este sector alcanza los TRESCIENTOS CINCUENTA MIL (350.000) EUROS, lo que representa una repercusión de aproximadamente 20 €/m<sup>2</sup> bruto, que es, sin duda, una cantidad asimilable al intervalo estándar aplicable al tipo de suelo y desarrollo urbano que se plantea.

Estas obras serán con cargo a los propietarios del ámbito de suelo afectado sin perjuicio de las participaciones públicas que se deriven por la adjudicación de aprovechamientos lucrativos. Las garantías que corresponden a estas obras, señaladas en la legislación urbanística aplicable, serán debidamente acreditadas conforme a la misma.

Pedro Garcia Pallares. Arquitecto

Plan Parcial para el Sector SR-1

Zarzadilla de Totana. LORCA

SUELO Y VIVIENDA DE LORCA S.A.

## **6 ESTUDIO DE IMPACTO TERRITORIAL Y AMBIENTAL**

Pedro Garcia Pallares. Arquitecto  
Tfno. 968 46 47 71

Calle Selgas, 25. LORCA 30800

### **6.1 EVALUACION DE IMPACTO TERRITORIAL Y AMBIENTAL**

El PGMO de Lorca, en su aprobación definitiva, ha sido sometido, con carácter general, a evaluación de impacto ambiental, habiendo obtenido, una evaluación favorable de sus determinaciones, y en particular las que se refieren al suelo urbanizable sectorizado, como lo es el ámbito de suelo que desarrolla el presente Plan Parcial. Por tanto, en este caso, carece de oportunidad el estudio de impacto territorial y ambiental para el sector ordenado.

Pedro Garcia Pallares. Arquitecto

Plan Parcial para el Sector SR-1

Zaradilla de Totana. LORCA

SUELO Y VIVIENDA DE LORCA S.A.

## **7 ANEJOS**

Pedro Garcia Pallares. Arquitecto

Calle Selgas, 25. LORCA 30800

Tfno. 968 46 47 71

Plan Parcial para el Sector SR-1

Zaradilla de Totana. LORCA

SUELO Y VIVIENDA DE LORCA S.A.

**ANEJO 1**

**COPIA**

**FICHAS URBANISTICAS CONFORME PGMO**

Pedro Garcia Pallares. Arquitecto

Calle Selgas, 25. LORCA 30800

Tfno. 968 46 47 71

Plan Parcial para el Sector SR-1

Zarzadilla de Totana. LORCA

SUELO Y VIVIENDA DE LORCA S.A.

**ANEJO 2**

**COPIA**

**CONVENIO URBANISTICO APLICABLE**

**SUVILORSA / CONFECCIONES SAN FRANCISCO S.A.**

Pedro Garcia Pallares. Arquitecto

Calle Selgas, 25. LORCA 30800

Tfno. 968 46 47 71

Plan Parcial para el Sector SR-1

Zaradilla de Totana. LORCA

SUELO Y VIVIENDA DE LORCA S.A.

**ANEJO 3**

**COPIA**

**SOLICITUD CAMBIO SISTEMA DE ACTUACION**

Pedro Garcia Pallares. Arquitecto

Calle Selgas, 25. LORCA 30800

Tfno. 968 46 47 71

Plan Parcial para el Sector SR-1

Zaradilla de Totana. LORCA

SUELO Y VIVIENDA DE LORCA S.A.

**ANEJO 4**

**COPIA**

**INFORME COMPAÑIAS SUMINISTRADORAS**

**AGUA POTABLE**

Pedro Garcia Pallares. Arquitecto  
Plan Parcial para el Sector SR-1

Calle Selgas, 25. LORCA 30800

Tfno. 968 46 47 71

Zaradilla de Totana. LORCA

SUELO Y VIVIENDA DE LORCA S.A.

**ANEJO 5**

**COPIA**

**INFORME COMPAÑIAS SUMINISTRADORAS**

**SUMINISTRO ELECTRICO**

Pedro Garcia Pallares. Arquitecto

Calle Selgas, 25. LORCA 30800

Tfno. 968 46 47 71

Plan Parcial para el Sector SR-1

Zarzadilla de Totana. LORCA

SUELO Y VIVIENDA DE LORCA S.A.

## **ANEJO 6**

### **COPIAS**

- **INFORME CARMU. ARTICULO 140.a LS MURCIA**
- **INFORME TÉCNICO REDACTOR**

Pedro Garcia Pallares. Arquitecto

Calle Selgas, 25. LORCA 30800

Tfno. 968 46 47 71

Plan Parcial para el Sector SR-1

Zaradilla de Totana. LORCA

SUELO Y VIVIENDA DE LORCA S.A.

# PROGRAMA DE ACTUACION

Pedro Garcia Pallares. Arquitecto

Calle Selgas, 25. LORCA 30800

Tfno. 968 46 47 71

## 1 OBJETO

El presente documento tiene por objeto establecer las bases técnicas y económicas de las actuaciones previstas para el desarrollo urbanístico, por el sistema de compensación, del sector de suelo urbanizable sectorizado, SR1 de la Zarzadilla de Totana, delimitado por el PGMO de Lorca en su aprobación definitiva, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 172 de la Ley 1/2001 del Suelo de la Región de Murcia.

## 2 CONTENIDO

### a) IDENTIFICACION DE PROMOTOR Y RELACION DE PROPIETARIOS E INTERESADOS

IDENTIFICACION	D.N.I./CIF	DIRECCION POSTAL	CONDICION
SUVILORSA	A-30323968	Plaza de España, 1. LORCA 30800	PROMOTOR
CONFECCIONES SAN FRANCISCO S.A			PROPIETARIO
ROSA SÁNCHEZ MARTÍNEZ			PROPIETARIO
RODRIGO SÁNCHEZ MARTÍNEZ			PROPIETARIO

### b) JUSTIFICACION DEL AMBITO TERRITORIAL Y SISTEMA DE ACTUACION

## PROPUESTO CONFORME AL PGMO.

El ámbito territorial al que se refiere este programa de actuación se ajusta estrictamente al que recoge el PGMO de Lorca, en su aprobación definitiva, como sector SR1 de Zarzadilla de Totana, por lo que se justifica plenamente. El sistema de actuación propuesto es el de compensación, que asimismo queda claramente justificado, ya que un elevadísimo porcentaje (alrededor del 90%) de la propiedad, corresponde a un solo propietario. En estas condiciones, el sistema de compensación permitirá un ágil desarrollo de la actuación urbanística que se proyecta en ese sector.

### c) ESTIMACION DE LOS GASTOS DE URBANIZACION, PROGRAMA DE TRABAJO Y DISTRIBUCION DE INVERSIONES SEGÚN EL ARTICULO 160 LEY 1/2001 DEL SUELO DE LA CARM.

#### ESTIMACION DE GASTOS Y DISTRIBUCION DE INVERSIONES.

	CONCEPTO	EVALUACION INICIAL COSTE (€)
160.1.a	Ejecución de vías públicas, que incluye pavimentación de calzadas y aceras, señalización y jardinería.	110.000
160.1.b.1º	Abastecimiento de agua potable, riego e hidrantes de incendio. Conexión a infraestructuras generales existentes.	30.000
160.1.b.2º	Saneamiento. Conexión a infraestructuras generales existentes.	40.000
160.1.b.3º	Suministro de energía eléctrica y alumbrado público. Conexión a infraestructuras generales existentes.	50.000
	Distribución servicios de telecomunicaciones	10.000
160.1.c	Ejecución de espacios libres públicos.	20.000
160.1.d	Redacción y tramitación de Planes y Proyectos. Honorarios de facultativos necesarios de todo tipo.	40.000
	<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>300.000</b>

#### PROGRAMA DE TRABAJO

Se reseñan a continuación, a modo de fases, los referentes que marcan el programa de trabajo para llevar a cabo las actuaciones previstas. Los tres primeros se solapan en el tiempo y son ineludibles para acometer el resto de los trabajos, que se han dispuesto por orden cronológico. Cada uno de estos referentes conlleva hasta su culminación un proceso de cierta complejidad técnico-administrativa, cuya reseña no es objeto en este apartado.

1	SUSTITUCION DE SISTEMA DE COOPERACIÓN POR SISTEMA DE COMPENSACION.	
2	REDACCION Y APROBACION DEFINITIVA DE PLAN PARCIAL	
3	CONSTITUCION DE JUNTA DE COMPENSACION	
4	REDACCION Y APROBACION DE PROYECTO DE REPARCELACION.	
5	REDACCION Y APROBACION DE PROYECTO DE URBANIZACION	
6	CONTRATACION OBRAS DE URBANIZACION	
7	EJECUCION OBRAS DE URBANIZACION	
8	RECEPCION OBRAS DE URBANIZACION	
9	LIQUIDACION DE LA JUNTA DE COMPENSACION.	

### d) PLAZOS PARA LA EJECUCION DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS.

Para la ejecución de las actuaciones previstas se estima un plazo de dos años a partir de la fecha de constitución formal de la Junta de Compensación.

e) **GARANTIAS QUE ASEGUREN LA EJECUCION DE LAS ACTUACIONES.**

La promotora SUVILORSA, cuenta con recursos propios suficientes para llevar a cabo las actuaciones previstas, disponiendo de fondos cuyo origen debera acreditar oportunamente.

f) **COMPROMISO DE PRESTACION DE AVAL**

La promotora SUVILORSA, o en su caso, la Junta de Compensación, en tanto que urbanizadora, deberá prestar aval o fianza por importe de 35.000 euros, por cualquier medio conforme a derecho, en tanto que 10% del importe de los gastos previstos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 172.2.f de la Ley 1/2001 del Suelo de la Región de Murcia.

Pedro Garcia Pallares. Arquitecto