



# 3 NORMAS URBANISTICAS



MEMORIA

PLAN ESPECIAL DE RENOVACIÓN URBANA DEL  
BARRIO DE SAN FERNANDO EN LORCA



Región de Murcia

Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio  
Dirección General de Territorio y Vivienda

MARZO 2014

**inNovo**  
ingeniería civil



## Contenido

<b>3.1</b>	<b>NORMAS GENERALES, CONCEPTOS Y TERMINOLOGIA.....</b>	<b>3</b>
3.1.1	OBJETO Y AMBITO DE APLICACIÓN.....	3
3.1.1.1.	OBLIGATORIEDAD.....	3
3.1.2	INTERPRETACION DE LAS NORMAS.....	3
3.1.3	DEFINICIONES.....	3
<b>3.2</b>	<b>NORMAS DE PROTECCION, VALORES CULTURALES Y AMBIENTALES.....</b>	<b>4</b>
3.2.1	PROTECCION CONTRA EL RUIDO.....	4
3.2.2	PROTECCION DE LA BIOCENOSIS.....	4
3.2.3	PROTECCION DE LA ATMÓSFERA.....	4
3.2.4	PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL Y NATURAL.....	5
<b>3.3</b>	<b>NORMAS DE GESTION.....</b>	<b>5</b>
3.3.1	GESTION DEL SUELO.....	5
3.3.1.1.-	CALIFICACIÓN DEL SUELO.....	5
3.3.1.2.-	CESIONES OBLIGATORIAS.....	6
3.3.1.3.-	PARCELACIONES Y COMPLEJO INMOBILIARIO.....	6
3.3.2	SISTEMAS Y PLAZOS DE ACTUACIÓN.....	7
3.3.2.1.-	SISTEMA DE GESTIÓN.....	7
3.3.2.2.-	PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN.....	8
3.3.2.3.-	REGIMEN DE EDIFICACIÓN.....	9
<b>3.4</b>	<b>NORMAS DE REURBANIZACION.....</b>	<b>10</b>
3.4.1	MODO DE EJECUCION DE LAS OBRAS DE REURBANIZACION.....	10
3.4.2	NORMAS DE REURBANIZACIÓN PREVISTAS.....	10
<b>3.5</b>	<b>NORMAS DE EDIFICACION.....</b>	<b>21</b>
3.5.1	RESIDENCIAL y LOCAL EN PL. BAJA (RyL).....	21
3.5.2	USO DE ZONAS VERDES PÚBLICAS (ZV).....	23
3.5.3	USO VIARIO PEATONAL (V PEAT).....	24
3.5.4	USO ZONAS PÚBLICAS PEATONALES ENTRE BLOQUES RESIDENCIALES (ZPP).....	25
3.5.5	USO CENTROS DE TRANSFORMACION (CT).....	26
3.5.6	USO DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS (EQUIP).....	27
3.5.7	RECOMENDACIONES SOBRE AHORRO ENERGETICO Y OTRAS.....	28



## 3 NORMAS URBANISTICAS

### 3.1 NORMAS GENERALES, CONCEPTOS Y TERMINOLOGIA

#### 3.1.1 OBJETO Y AMBITO DE APLICACIÓN.

Las presentes Normas Urbanísticas, tienen por objeto la reglamentación del uso de los terrenos y la edificación y renovación urbana en el ámbito del PLAN ESPECIAL DE RENOVACIÓN DEL BARRIO DE SAN FERNANDO DE LORCA

##### 3.1.1.1. OBLIGATORIEDAD

El contenido de estas Normas es de obligado cumplimiento, tanto para los particulares como para la Administración, y por tanto será respetado para cualquier actuación de iniciativa pública o privada dentro del ámbito de su aplicación.

#### 3.1.2 INTERPRETACION DE LAS NORMAS

Para todos aquellos aspectos que no estén considerados en las presentes Normas, se estará a lo dispuesto en el P.G.M.O. de Lorca vigente, así como las consideraciones de las leyes de sustitución forzosa (**Ley 7/2012 de 20 de julio (BORM 168 de 21/07/2012)**) y de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas (**Ley 8/2013 de 26 de junio (BOE 153 de 27/06/2013)**)

#### 3.1.3 DEFINICIONES.

Se entienden como válidas todas las definiciones contenidas en el Plan General Municipal de Ordenación de Lorca vigente, recogidas en el capítulo 6: Normas de Edificación del Tomo II Normativa Urbanística I.



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

### 3.2.1 PROTECCION CONTRA EL RUIDO.

- a. Durante la fase de construcción, tanto de las obras de reurbanización, como de las edificaciones futuras, se deberá dotar a las maquinas ejecutoras de los medios necesarios para minimizar los ruidos.
- b. Toda clase de construcciones, obras, realización de infraestructuras, y todo tipo de instalaciones industriales, comerciales, recreativas, musicales, de espectáculos o de servicios, así como cualquier aparato,, elemento, acto o comportamiento susceptible de producir ruidos o vibraciones que puedan ocasionar molestias o riesgos para la salud o que modifiquen el estado natural del ambiente circundante, cualquiera que sea su titular, promotor o responsable y lugar público o privado, abierto o cerrado en el que esté situado, deberán ajustarse a Normativa de ruidos vigente, recogida en la Ordenanza Municipal, para la protección del medio ambiente contra las perturbaciones por ruidos y vibraciones en el término Municipal de Lorca, al amparo de lo previsto en la Ley 1/1995 de protección del medio ambiente de la Región de Murcia y en el Decreto 48/1998 de protección del medio ambiente frente al ruido.

### 3.2.2 PROTECCION DE LA BIOCENOSIS.

- a. En la implantación de nuevos jardines se utilizarán especies autóctonas preferentemente, favoreciendo las de bajo consumo de agua, manteniendo en la medida de lo posible la vegetación y arbolado existente.
- b. Los trabajos de movimiento de tierras, demolición de edificios y el arranque de la vegetación necesarios para iniciar las obras de reurbanización, se realizarán fuera de cualquier época de nidificación de aves.

### 3.2.3 PROTECCION DE LA ATMÓSFERA

- a. Cualquier industria, instalación de calefacción y agua caliente, vehiculo automovil, y en general cuantas actividades puedan ser causa de emisión o salida de humos, polvo, gases, vapores, etc, emanaciones de cualquier tipo habrán de ajustarse a la Ordenanza Municipal de protección de la atmósfera.
- b. Durante la fase constructiva, se regarán los caminos de transito de camiones para minimizar las emisiones de polvo.



### 3.2.4 PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL Y NATURAL.

No existen en el ambito del P.E. elementos catalogados y/o de valor cultural que deban ser protegidos.

## 3.3 NORMAS DE GESTION

### 3.3.1 GESTION DEL SUELO

#### 3.3.1.1.- CALIFICACIÓN DEL SUELO

##### Sistemas y zonas

Dentro del ámbito del Plan Especial, se distinguen las siguientes zonas:

- (R y L) Residencial y Local en Planta Baja
- (V PEAT) Viario Peatonal
- (ZPP) Zonas Públicas Peatonales Entre Bloques Residenciales
- (CT) Centros Transformación
- (V) Viario Rodado Y Aparcamiento
- (ZV) Zonas Verdes Públicas
- (EQUIP) Equipamientos Públicos



### 3.3.1.2.- CESIONES OBLIGATORIAS

<b>Cuadro de superficies de suelo y porcentajes totales</b>			
V PEAT	VIARIO PEATONAL	3.988,99 m <sup>2</sup>	16,20%
ZPP	ZONAS PUBLICAS PEATONALES ENTRE BLOQUES RESIDENCIALES	5.056,11 m <sup>2</sup>	20,54%
CT	CENTROS TRANSFORMACION	16,25 m <sup>2</sup>	0,07%
V	VIARIO RODADO Y APARCAMIENTO	5.319,18 m <sup>2</sup>	21,61%
ZV	ZONAS VERDES PÚBLICAS	3.944,12 m <sup>2</sup>	16,02%
EQUIP	EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS	289,52 m <sup>2</sup>	1,18%
TOTAL		18.614,16m <sup>2</sup>	75,61%

Parte de la superficie de ZPP pertenece al Complejo Inmobiliario por lo que parte del subsuelo de esta ZPP estará ocupado por los garajes de las edificaciones, aunque la titularidad de la superficie seguirá siendo pública.

### 3.3.1.3.- PARCELACIONES Y COMPLEJO INMOBILIARIO

El sector se distribuye en zonas públicas, señaladas en el cuadro anterior y en Complejo Inmobiliario, el cual en superficie es público y subsuelo es público y/o privado según establezca el proyecto de reparcelación.

El complejo inmobiliario se divide a su vez en diferentes conjunto que son indivisibles tanto en superficie como en subsuelo, según se indica en el plano de ordenación O-13.1.

Según se indica en el plano O-13.1 las superficies de este complejo inmobiliario son envolventes máximas.

En este supuesto de Complejo Inmobiliario es de aplicación el siguiente artículo:

#### **Superficies superpuestas en la rasante y el subsuelo (art 17.4 del TR Ley Suelo 2/2008).**

Cuando los instrumentos de ordenación urbanística destinen superficies superpuestas, en la rasante y el subsuelo o el vuelo, a la edificación o uso privado y al dominio público se constituirá un complejo inmobiliario en el que aquéllas y ésta tendrán el carácter de fincas especiales de atribución privativa, previa la desafectación y con las limitaciones y servidumbres que procedan para la protección del dominio público. Tales fincas podrán estar constituidas, tanto por edificaciones ya realizadas, como





por suelos no edificados, siempre que su configuración física se ajuste al sistema parcelario previsto en el instrumento de ordenación.

La ocupación del subsuelo representada en planos será maximalista, pudiendo ocupar menos superficie de la indicada por justificación de necesidad por la distribución de sotanos.

### 3.3.2 SISTEMAS Y PLAZOS DE ACTUACIÓN

#### 3.3.2.1.- SISTEMA DE GESTIÓN

El sistema de gestión será el de COOPERACIÓN, conforme al art. 183 del TRLSRM con las siguientes características:

1. El Sistema de Cooperación podrá utilizarse a iniciativa del Ayuntamiento o siempre que lo solicite el propietario o los propietarios que representen conjuntamente al menos el 65 por ciento de la superficie de la unidad de actuación, descontados los terrenos de uso y dominio público existentes, en su caso.

2. En el Sistema de Cooperación actuará como urbanizador el Ayuntamiento.

3. Los propietarios podrán constituir asociaciones con carácter de entidad urbanística colaboradora, si bien ello no afectará a sus derechos y obligaciones como tales propietarios. El Ayuntamiento podrá delegar en la asociación la elaboración de un Programa de Actuación, así como cualquier otra tarea para la ejecución total o parcial de la actuación.

La aprobación del presente instrumento de planeamiento conlleva la declaración de utilidad pública e **interés social**, en virtud de lo dispuesto en el art. 29, 2 del Real Decreto Legislativo 2/2.008, de 20 de Junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.

Todo ello, por el interés social de dotar a la mayor brevedad posible a las 232 familias desalojadas de la vivienda perdida como consecuencia del acaecimiento de seísmo el 11 de Mayo de 2.011, con el consecuente realojo de las mismas, dando con ello amparo al Derecho a la Vivienda previsto constitucionalmente.

En consecuencia, cualquier acto derivado de este Plan Especial conlleva el interés social descrito anteriormente. La reedificación de las viviendas que constituyen el fin último del presente plan debe incluirse en esta situación.

El interés social descrito, con la consecuente declaración de utilidad pública e interés social conlleva que la tramitación de la expropiación se deba llevar a cabo por el **procedimiento de urgencia**.



La justificación de la adopción del sistema de expropiación por el procedimiento de urgencia viene justificado, por razones especiales de la existencia de propietarios con intereses contradictorios, lo que provoca la dificultad en la gestión urbanística mediante cualquier otro sistema (art. 191, 1) LSRMU.

Por tanto, una vez previsto el mencionado sistema, el mismo se desarrollará de conformidad con lo dispuesto legalmente en la Ley de Expropiación Forzosa, de 16 de Diciembre de 1.954 y el Decreto de 26 de Abril de 1.957, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa.

Se estará a lo dispuesto en el Art.8 del Real Decreto Ley 11/2012 de 30 de Marzo de medidas para agilizar el pago de las ayudas a los damnificados por el terremoto, reconstruir los inmuebles demolidos e impulsar la actividad económica de Lorca, en el que se determina que las actuaciones de reconstrucción de las viviendas afectadas podrán ser objeto de ejecución forzosa , así como el Art .2.2 de la ley 7/ 2012 de 20 de Julio , reguladora de la reedificación por sustitución forzosa para la urgente reconstrucción de Lorca, en la que se habilita al Ayuntamiento para la edificación forzosa mediante el mecanismo de expropiación forzosa por urgente ocupación ,por causa del incumplimiento de la función social de la propiedad .

### 3.3.2.2.- PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN

La construcción de los equipamientos públicos será decidido por el Ayuntamiento, tanto en el tiempo como en el tipo que convenga a los intereses municipales, las privadas se ejecutarán a partir de la terminación de las obras de reurbanización o simultáneamente con estas de acuerdo el TRLSRMU.

El proyecto de renovación urbana establecerá las fases y prioridades, de acuerdo con el TRLSRMU.

Como resumen se establecen el siguiente calendario estimativo de tramitación y ejecución:

Plan Especial.	3 meses
Proyecto de Renovación Urbana	3 meses desde la aprobación del PE
Ejecución de las Obras Reurb.	12 meses a contar desde la aprobación del Proyecto de Renovación Urbana
Obras de reedificación de viv.	18 meses simultaneadas con las obras de Reurbanización desde la obtención de licencia





### 3.3.2.3.- REGIMEN DE EDIFICACIÓN

Con anterioridad a la aprobación de los instrumentos de gestión se podrán conceder licencias de demolición, así como de ensayos y estudios geotécnicos del terrenos siempre que no dificulten la ejecución del planeamiento.

Así mismo y dada las especiales circunstancias que concurren en el presente caso, se podrá edificar una vez aprobado el proyecto de Reparcelación o instrumento equivalente con anterioridad a las obras de reurbanización a acometer por la Comunidad Autónoma, en virtud del convenio suscrito con el Excmo. Ayuntamiento de Lorca.

Entre las especiales circunstancias que motivan simultanear la edificación con la reurbanización se señala que el solar preexistente sobre el que se ubicaba la edificación mantiene la disponibilidad de infraestructuras urbanas y las obras de reurbanización actuando sobre un complejo inmobiliario como contempla el art.17 del RDL 2/2008 implican la actuación sobre edificación bajo rasante

Los propietarios de los terrenos están sujetos a la cesión de viales y dotaciones públicas previstas en el PE como señala el art.68.2 del TRLSRM.

Al acometer la reurbanización la CARM, en virtud del Convenio suscrito por el Ayto, no será exigible la garantía adicional prevista en el art. 211 del TRLSRM, siendo indispensable que las obras de urbanización estén totalmente finalizadas para conceder la licencia de ocupación.



## 3.4 NORMAS DE REURBANIZACION

### 3.4.1 MODO DE EJECUCION DE LAS OBRAS DE REURBANIZACION

Para la ejecución de obras de reurbanización deberá redactarse un único proyecto de renovación urbana que contemplen de manera coordinada la realización de todas las obras exigidas por la Ley del Suelo y ordenanzas municipales:

- Red de distribución de agua.
- Red de saneamiento.
- Red de Evacuación de Pluviales
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público.
- Pavimentación de calzadas y aceras.
- Parques y jardines.
- Red de telefonía.
- Red de gas

Ademas en el proyecto de urbanizacion se podran incorporar aquellos servicios que al tratarse en area urbana puedan tener demanda, red wifi, etc.

### 3.4.2 NORMAS DE REURBANIZACIÓN PREVISTAS.

Con el fin de llevar a la práctica las determinaciones del Presente Plan Especial se redactarán el correspondiente Proyecto de Renovación, con las características que se expresan:

El Plan Especial incluye una propuesta de diseño de calzadas y aceras para todos los viales, así como los sentidos de los carriles de circulación rodada.

A continuación se establece una propuesta de renovación urbana de los diferentes elementos del sistema viario y de las redes de instalaciones:



## **-SISTEMA VIARIO:**

### **Calzadas.**

Sobre una caja previamente compactada y rellenada en su caso con material de aportación, se ha previsto una sección tipo formada por un mínimo de 35 cm de zahorra artificial compactada, riego de imprimación asfáltica y 12 cm de mezcla bituminosa en caliente extendida en dos capas, S-20 y S-12 respectivamente.

### **Aceras.**

Las aceras se delimitarán con bordillo y/o rigola de hormigón o piedra natural colocado sobre solera de hormigón.

En las aceras se realizarán según diseño en plano de ordenación y viario.

La tierra de los alcorques se protegerá con un tratamiento específico permeable al aire y al agua para evitar la acumulación de suciedad y molestias a los peatones.

Los itinerarios peatonales dispondrán de los tratamientos superficiales y soluciones constructivas necesarias para garantizar el cumplimiento de la Normativa Vigente de Accesibilidad y solado con acabado superficial táctil y antideslizante.

### **Zonas verdes públicas.**

Las zonas peatonales terrazas se formarán con lámina geotextil sobre el terreno natural nivelado y compactado ligeramente, capa drenante de gravilla, lámina geotextil y arena de mina seleccionada.

En las zonas ajardinadas se aportará la tierra vegetal necesaria, se plantarán especies adecuadas para el clima de Lorca, y se instalará un sistema de riego por goteo.

Las zonas ajardinadas se dotarán con mobiliario urbano adecuado para su uso: Papeleras, bancos, fuentes de agua potable, alumbrado y juegos infantiles.

Los bordes con las calzadas o con el resto de los tratamientos superficiales de pavimentación se tratarán de forma similar a los de las aceras.

### **Plantaciones.**

Se realizarán las plantaciones de porte adecuado en los espacios públicos, vías de tránsito, estacionamientos, calles y plazas peatonales.

El sistema de riego será por goteo.

El correspondiente proyecto de renovación urbana definirá las especies concretas en cada área.



## **-REDES DE INSTALACIONES.**

### **Red de saneamiento.**

Se prevé una red separativa.

El conjunto de aguas de saneamiento vierte a la red propuesta en el sistema general viario definido en el Plan General.

Se prohíbe expresamente el saneamiento autónomo en todo el ámbito del Plan Especial.

La red se conformará con tubería de hormigón centrifugado de 30 cm. de diámetro mínimo, con cámaras de descarga automática en las cabeceras con capacidad para 0,50 m<sup>3</sup>.

Se proyectan pozos de registro visitables en los cambios de dirección y rasante, a distancias no superiores a 50 m. Se instalarán bajo el trazado de la red viaria o espacios libres de uso público.

Se prevén imbornales para aguas pluviales.

Las acometidas domiciliarias se realizarán a pozos de registro.

Las características generales de la instalación se determinarán en detalle en el correspondiente proyecto de renovación urbana.

### **Condiciones para el proyecto de renovación urbana.**

#### **Tubulares.**

Serán de hormigón vibrado e irán sobre solera de hormigón de 10 cm. de espesor. Las uniones serán en enchufe y anilladas mediante corchetes de ladrillos recibidos con mortero de cemento y enfoscados.

#### **Pozos de registro.**

Se construirán a distancias máximas de cincuenta metros y en todos los cambios de pendiente o dirección, así como en los puntos de confluencia de dos o más ramales.

Las características serán:

- Solera de hormigón de 20 cm. de espesor mínimo.
- Muros de ladrillo macizo de 1 pie, enlucidos interiormente con mortero de cemento.
- Diámetro inferior: 1,20 m.

#### **Sumideros.**

Se construirá con las siguientes características:

- Solera de hormigón.
- Muros de ladrillo macizo, enfoscado con mortero de cemento.
- Rejilla de fundición.



Se construirá arenero y la comunicación con el tubo que vierte al alcantarillado se hará mediante sifón.

Acometidas:

Las acometidas de edificaciones y de los sumideros se harán a pozos de registro; si se realiza en un punto donde no lo hay, se tendrá que construir.

Condiciones generales.

La red cumplirá lo dispuesto en las Normas para la redacción de proyectos de saneamiento y abastecimiento de agua.

Red de abastecimiento de agua, contra incendios y condiciones para el proyecto de renovación urbana.

Se prevé una reserva de agua potable para los usos previstos en el Plan Especial con un mínimo de 150 litros/hab./día. El agua de riego se evalúa en 10 litros/m<sup>2</sup>/día, a una presión de 2 Atm.

Se disponen dos tomas a la red prevista en el sistema viario principal.  
A partir de la toma discurrirá con sección variable (o 250 mm.1 o 200mm.1 o 150mm.) por el vial propuesto en la actuación.

Se dispondrá bajo el acerado y se realizarán los cruces de calzadas mediante galerías.

Los tubos se ejecutarán en fundición dúctil.

Las bocas de riego se dispondrán a distancias no mayores de 75 m. en todas las esquinas con un caudal mínimo de 5 l/s. El sistema de riego será por goteo.

Se instalarán válvulas en todas las derivaciones secundarias, así como intercalados en la red principal que será cerrada.

Las tomas a edificaciones se ubicarán en arquetas registrables mediante tapa de fundición.

Las condiciones generales de conexión e infraestructuras necesarias para el funcionamiento del Plan Parcial serán objeto de convenio con las diferentes empresas suministradoras.

**Red de alumbrado público y condiciones para el proyecto de renovación urbana.**

Se estará a la dispuesto por el Anexo 2, en cuanto a recomendaciones técnicas para alumbrado requeridas por el Ayuntamiento de Lorca.

El alumbrado público debe contribuir a crear un ambiente visual nocturno adecuado a la vida ciudadana, potenciando la estética urbana. Sus componentes visibles armonizarán con las características urbanas de la zona y el nivel técnico de la iluminación satisfará los objetivos visuales deseados, cuyos parámetros se indican a continuación:



Nivel técnico (valores mínimos en servicio).

En general se tendrá en cuenta una iluminación media de 20 Lux.

TRAFICO RODADO		PARA PEATONES		
PARAMETROS CONDUCTORES	ADECUADO	EXIGENCIAS SEGURIDAD	EXIGENCIAS PEATONES	Z.EXCLUSIVAS PEATONES
iluminaría	Recomendable: 30 lux. Admisible: 20 lux.	12 lux	8 lux	5 lux
Temperatura de color correlacionada	4000k	4000k	4000k	4000k

Las instalaciones que satisfagan los parámetros establecidos para el tráfico rodado, deben realizarse de forma que se logren minimizar sus costes actualizados al momento de su puesta en servicio (inversión más gastos de explotación) y la vida económica prevista, debe ser superior a 18 años.

Ello exigirá la utilización de equipos de alta calidad: Conductores que satisfagan las Normas UNE, soportes adecuadamente protegidos de la corrosión, luminarias cerradas con sistemas ópticos que minimicen su envejecimiento, lámparas de alta eficacia, larga vida media y reducida depreciación, etc.

En los alumbrados que satisfagan los parámetros establecidos para peatones, debido a que la estética de la luminaria y báculo tendrán un importante peso en su elección, se realizará la instalación de forma que se consigan minimizar los costes de explotación actualizados al momento de su puesta en servicio; la vida económica prevista será superior a 15 años.

En todo caso la situación de los centros de mando será tal que ocupen un lugar muy secundario en la escena visual urbana y no ocasionen inconvenientes al ciudadano; ni para transitar, ni por la producción de ruidos molestos.

Las redes de distribución serán subterráneas. Este tipo de tendido será obligatorio en las instalaciones clasificadas como adecuadas para conductores" y en aquellas realizadas en zonas con arbolado o aceras de anchura inferior a 2m.; se efectúa en este último caso cuando se utilicen brazos murales como soportes.

En cualquier caso, las instalaciones satisfarán las exigencias de los reglamentos electrotécnicos vigentes, así como aquellos existentes en los municipios en que se hallan enclavados.

Las condiciones generales de conexión e infraestructuras necesarias para el funcionamiento del Plan Parcial serán objeto de convenio con las diferentes empresas suministradoras.



### Normativa.

Las instalaciones de alumbrado público deberán cumplir la normativa legal vigente, que incluye:

- Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión, aprobado 2413173 de 20 de Septiembre.
- Instrucciones Complementarias de Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión, aprobado por O.M. del 3111011973 y modificaciones posteriores.
- Normas de la Compañía Suministradora de Electricidad.
- Normas sobre disminución del Consumo de Energía Eléctrica en las instalaciones de alumbrado público. (Orden Circular 248174, C y E de Noviembre de 1.974)
- Normas UNE del Instituto Nacional de Racionalización del Trabajo, y, con carácter subsidiario, las Normas DIN.
- Recomendaciones de la Comisión Internacional de Iluminación C.I.E.
- Norma Tecnológica del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo NTE-1EE11.978 "Instalaciones de Electricidad Alumbrado Exterior" y Sugerencias del Comité Español de Iluminación a la citada Norma Tecnológica.
- Normas sobre Alumbrado de Carreteras del Ministerio de Obras Públicas (Orden Circular 9. 1. 10 de 21 de marzo de 1.964)
- Normas e instrucciones para Alumbrado Urbano del Ministerio de la Vivienda de 1.965.

### Luminarias.

Las luminarias incluirán sistema óptico cerrado o sellado, con policarbonato o vidrio prismático; el material de la carcasa será aluminio y reunirá las condiciones de estanqueidad (UNE-20-324)-1. El rendimiento será igual o mayor que 0,7 para lámparas de vapor de sodio alta presión o mercurio.

### Lámparas.

Siempre se utilizarán lámparas de descarga, vapor de mercurio en zonas de jardín y vapor de sodio alta presión en los viales ya sean para tráfico rodado o peatonales, como en las calles recién urbanizadas.

### Auxiliares.

Los balastos tendrán la forma y dimensiones adecuadas y su potencia nominal de vatios será la de la lámpara correspondiente. Cumplirán la Norma UNE-20. 152, su consumo medio por pérdida será mínimo y llevarán grabados las siguientes indicaciones: Marca y modelo, esquema de conexión tipo de lámpara, etc.

Los condensadores podrán ser independientes o formar unidad con el balasto y estarán capacitados para elevar el factor de potencia hasta 0,9 como mínimo.

### Soportes.

Las columnas o báculos que se instalen serán siempre similares a las instaladas en las calles recién urbanizadas, y si son de chapa de acero galvanizada tendrán un espesor mínimo de 3mm.





y de 8 en la base. La altura de las columnas será variable de 6 a 8 metros en función de su localización

#### Cimentaciones.

El hormigón a utilizar será de resistencia característica H-200. Las dimensiones A y B del dado de cimentación y la longitud y diámetro de los 4 pernos de anclaje que serán de acero según Norma UNE-36.011-75, doblados en forma de cachaba, y las dimensiones de los agujeros rasgados de la placa base de los soportes, se determinan en función de la altura H del soporte.

#### Canalizaciones y conductores.

La alimentación a los distintos receptores será siempre con tendido subterráneo.

Las zanjas de canalización cumplirán la normativa vigente. Los conductores siempre irán protegidos bajo tubo de sección suficiente.

Los conductores serán unipolares y estarán constituidos por 3 conductores independientes iguales y uno asimismo independiente y de idéntica serie para el conductor neutro. Serán de cobre recocido del tipo RV-6,611. Kv. Nunca serán inferiores a 6 mm<sup>2</sup>.

En la instalación eléctrica interior de los soportes la sección mínima de los conductores para la alimentación de las luminarias será de 2,5 mm<sup>2</sup>.

La puesta a tierra de los soportes de los puntos de luz a cielo abierto, se realizará conectando individualmente cada soporte, mediante el conductor de cobre con aislamiento reglamentario de 6 mm<sup>2</sup>, de sección sujeto al extremo superior del soporte, de acuerdo con lo indicado en el epígrafe 2 del presente artículo, a una línea de tierra de cobre desnudo de 35mm<sup>2</sup> de sección, instalando una o más picas, hincadas cada cuatro

Soportes metálicos o las necesarias para conseguir la resistencia adecuada en la arqueta correspondiente. Se instalará doble circuito de línea de tierra, es decir uno por circuito de alimentación de los puntos de luz.

Las picas de tierra se hincarán cuidadosamente en el fondo de las arquetas, de manera que la parte superior de la pica sobresalga en 20 cm. la superficie superior del lecho de grava.

La línea de tierra del cable desnudo de 35 mm<sup>2</sup>. de sección, formando un bucle, así como el conductor de tierra del soporte de 6 mm<sup>2</sup> de sección, se sujetarán al extremo superior de la pica mediante una grapa doble de paso de latón estampado.

Al objeto de garantizar la total continuidad de las dos líneas de toma de tierra de cable desnudo de 35 mm<sup>2</sup> de sección cuando se acabe la bobina, en la arqueta correspondiente, se ejecutará una soldadura de plata, o sistema adecuado que garantice plenamente la continuidad eléctrica y mecánica de las líneas de tierra, sin que en ningún caso al cable se le someta a tensiones mecánicas, formando un bucle.



La toma de tierra de punto de luz de pasos inferiores se efectuará mediante circuitos de tierra, en cuyos extremos del mismo se colocarán sendas picas.

La toma de tierra de los Centros de Mando, se efectuará mediante pica hincada en la arqueta situada junto a la cimentación del armario.

En cualquier caso la resistencia de paso no será superior a 10 ohmios. Las picas de toma de tierra, cumplimentarán lo exigido en el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión.

#### Centros de mando

Se preverá del número de Centros de Mando, que se consideren necesarios, de forma que el costo de los mismos y de los circuitos eléctricos de alimentación de los puntos de luz, considerando las secciones de los conductores, sea mínimo.

El número de salidas por Centro de Mando, será idéntico al de circuitos que se alimentan del mismo, previniendo doble circuito de alimentación de los puntos de luz, con el fin de permitir el apagado aproximadamente del 50 por ciento de los puntos de luz de la instalación de alumbrado público a media noche. Los criterios a utilizar en el apagado de los puntos de luz deberán tener en cuenta la conservación del encendido total en los cruces importantes y en las embocaduras de los viales de acceso, evitando apagar dos puntos de luz consecutivos.

El equipo de media se instalará en el Centro de Mando siguiendo las directrices de la Empresa Distribuidora de Energía Eléctrica. A continuación del equipo de medida se instalará un interruptor magnetotérmico tetrapolar.

El accionamiento de los Centros de Mando será automático, incluido el alumbrado reducido, teniendo asimismo la posibilidad de ser manual. El programa será el encendido total, apagado parcial de 50 por ciento de los puntos de luz a determinada hora de la noche y el apagado total.

A tal efecto el armario irá provisto de célula fotoeléctrica y reloj de corrección astronómica de doble esfera montados en paralelo, actuando éste retardado respecto a la célula para el caso de avería, y del siguiente aparellaje:

- Conmutadores. - Contadores de accionamiento electromagnético. - Relés auxiliares. - Interruptor tetrapolar magnetotérmico. - Interruptores automáticos. - Termostato. - Punto de luz. - Resistencia eléctrica o sistema de calefacción. - Fusibles de protección.

El reloj deberá tener además autonomía de funcionamiento de 24 horas, en previsión de cortes de energía. Se instalará una ficha de conexión para el cambio de los circuitos de media noche y noche entera.

Los armarios serán de tipo intemperie, constituidos por bastidores de perfil metálico, cerrados por paneles de chapa de acero de 2mm. de espesor mínimo, galvanizados mediante inmersión en baño de zinc fundido, con espesor mínimo de la capa de recubrimiento de 6000 gr/m<sup>2</sup>. Podrán admitirse armarios de poliéster de fibra de vidrio, de doble aislamiento y paredes de 3mm. de espesor, con puertas con tres puntos de cierre.



Los armarios cumplirán las condiciones de protección P-32 especificadas en las Normas DIN-40.050. Estarán provistos de dos compartimentos independientes para alojar los equipos de mando y los contadores de medida, siendo capaces de albergar todos los elementos necesarios.

La cimentación de los Centros de Mando, será de hormigón de resistencia característica H-200, previendo una fijación adecuada de forma que quede garantizada su estabilidad, teniendo en cuenta las canalizaciones y pernos de anclaje, accesorios, así como una apertura de dimensiones idóneas para hincar las picas de toma de tierra.

#### Niveles de iluminación.

Para determinar los niveles de iluminación hacemos una clasificación de las vías en 3 categorías:

- Peatonales.
- Tráfico vehículos y peatonal.
- Vías rápidas.

Para los de tipo 1 la luminaria será como mínimo de 0,5 cd/m<sup>2</sup> o equivalente a una iluminancia de 10 lux.

Para los de tipo 2 una luminaria de 1 cd/m<sup>2</sup> o 20 lux.

Para los de tipo 3, 2 cd/m<sup>2</sup> o 30 lux.

#### Red de energía eléctrica.

Se desarrolla en el presente Plan Especial la línea general de abastecimiento, compuesta por una conducción enterrada de media tensión realizada con conductor de 3P-1 50 mm<sup>2</sup>. Se prevé inicialmente la ubicación de dos transformadores bajo rasante de 5,20x3,20. En el proyecto de renovación urbana se ajustará su número y posición a la demanda real de la actuación.

Se preverá un grado elevado de electrificación para las viviendas y una reserva para equipamientos de 100 Watios/m<sup>2</sup>.

Las condiciones generales de conexión e infraestructuras necesarias para el funcionamiento del Plan Especial serán objeto de convenio con las diferentes empresas suministradoras, convenios que se ajustarán al presente Plan Especial.

#### Red de telefonía.

La red telefónica se distribuirá bajo el acerado con canalización de 110 en calles y 63 en acometida a manzana y cumplirá las condiciones a tal efecto determinadas por la CTNE.

La reserva para el conjunto del Plan Especial se estima en unas 110 líneas telefónicas. Se entroncará a la conducción prevista en el sistema viario principal.



Las condiciones generales de conexión e infraestructuras necesarias para el funcionamiento del Plan Especial serán objeto de convenio con las diferentes empresas suministradoras.

### **Red de gas natural.**

Se establecerá una red de gas natural conectada con la red exterior situada en sistema general viario. La acometida se situará donde la compañía de Gas estime al momento de la puesta en marcha.

Se establecerá una red ramificada de distribución de polietileno de diámetro 90, 110 y 160 mm.

Se ubicarán acometidas a parcelas de diámetro 63 mm.

Las condiciones generales de conexión e infraestructuras necesarias para el funcionamiento del Plan Especial serán objeto de convenio con las diferentes empresas suministradoras, convenios que se adjuntarán al presente Plan Especial.

### **Eliminación de barreras arquitectónicas.**

El proyecto de renovación urbana deberá cumplir lo establecido en la normativa de Accesibilidad vigente, Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.. En cualquier caso se deberán tener en cuenta los siguientes aspectos:

1.- El enlace de la acera con los pasos peatonales se realizará mediante vados cuya anchura mínima será de 1,80 m. Las pendientes longitudinales máximas de los planos inclinados serán del 10% para tramos de hasta 2,00 m y del 8% para tramos de hasta 2,50 m. La pendiente transversal máxima será en todos los casos del 2%.

2.- Las isletas en cruces tendrán una anchura mínima de 1,50 m.

3.- Las condiciones a cumplir por los elementos previstos para salvar diferencias de altura en espacios urbanizados, tales como elevadores, rampas, escaleras, etc. serán las mismas que se señalan en los artículos relativos a accesibilidad vertical de los edificios.

En los casos en que sea necesario disponer pendiente transversal en escaleras y rampas obligada por la pluviométrica del lugar, está pendiente no será superior al 1 %.

4.- En los itinerarios libres de barreras urbanísticas se tendrá en cuenta lo siguiente:

La pendiente máxima de la red viaria será del 10% y sólo en casos excepcionales debidamente justificados y para tramos cortos, se podrá alcanzar el 12%.

Las aceras tendrán un ancho mínimo útil de 1,80 m. con pendiente transversal máxima del 2 %.



En la red viaria de plazas, parques y jardines, las pendientes longitudinales no superarán el 8% y el bombeo de las superficies pavimentadas el 1%, llegando hasta el 2% en las no pavimentadas

La anchura mínima útil del viario peatonal será de 1,80 m.

El proyecto de Reurbanización, según art 14.2 de la Ley 8/2013 y de obras ordinarias contendrán las siguientes determinaciones de carácter particular:

- 1.- El suelo del viario peatonal tendrá una superficie dura, antideslizante y enrasada.
- 2.- Ante cualquier punto singular del viario se dispondrá una franja de 1,20 m. de anchura de pavimento especial señalizador, transversalmente al sentido de la marcha, constituido por losetas especiales, cuya superficie presente un relieve característico que advierta de la proximidad del mismo  
Este tipo de pavimento será exigible en todos aquellos supuestos en que se haga referencia a pavimento especial señalizador.
- 3.- Las rejillas situadas en el viario tendrán los barrotes dispuestos - transversalmente al sentido de la marcha y la separación entre los mismos no será superior a 2 cm. Si se trata de rejilla tupida, la luz de malla no será superior a 2 cm.
- 4.- Los alcorques de los árboles del viario estarán adecuadamente protegidos.
- 5.- Las tapas de registro estarán enrasadas con su entorno y el relieve de su posible dibujo no sobrepasará los 3 mm.
- 6.- Los vados reducirán el desnivel entre acera y calzada a menos de 2 cm. y preferentemente lo anularán. Estarán rodeados de una franja de 1,20 m. de ancho de pavimento especial señalizador.
- 7.- Las isletas de espera en el centro de la calzada estarán debidamente protegidas del tráfico y su pavimento estará a nivel de la misma.
- 8.- Los pasos peatonales a distinto nivel se salvarán con una rampa y escalera alternativas, señalizadas en su principio y final con una banda de pavimento especial señalizador.
- 9.- Las zonas de acera correspondientes a esquina de calles y puntos de cruce tendrán pavimento especial señalizador situado a 1,20 metros antes de la esquina.



### 3.5 NORMAS DE EDIFICACION.

En todo lo no previsto en estas Normas del Plan Especial se remitirá al P.G.M.O. de Lorca.

#### 3.5.1 RESIDENCIAL y LOCAL EN PL. BAJA (RyL)

Las Ordenanzas de uso aplicadas al área objeto de estudio son las siguientes:

<b>ZONA DE ORDENANZA</b>	<b>RESIDENCIAL Y LOCAL EN PLANTA BAJA SAN FERNANDO</b>	
<b>TIPOLOGÍA</b>	Bloque abierto	

#### USOS

Característicos	Residencial: vivienda colectiva.
Complementarios	Garaje – aparcamiento.
Compatibles	Residencia comunitaria. Comercial en categorías a, b y d, en todas las situaciones. Hotelero en categoría 1, 3 y 5. Oficinas.* Hostelero y Servicios Recreativos con aforo tipo I, II.* Otros servicios terciarios con aforo tipo I, II. Equipamiento y Dotacional todas las clases. Industria y talleres compatibles con el uso residencial, exclusivamente en planta baja, excluyendo actividades molestas.  * Queda restringido a la planta baja o primera siempre que estén comunicadas interiormente
Prohibidos	El resto de los no mencionados.

#### PARCELACIÓN

Parcela mínima	Será la señalada en los planos de ordenación para cada bloque
Retranqueos	No se permite retranqueos en Planta Baja

#### VOLUMEN

Se fija como máxima la edificabilidad de cada bloques señalada en el cuadro siguiente, estableciéndose como orientativa la superficie de zaguanes, incluida en la edificabilidad residencial.

Nº bloque	Plantas	Superficie Huella Bloque	M2 techo máximo	M2 techo Residencial	M2 techo Locales Privados	M2 Locales CARM
BLOQUE 1	V	1.152,38	5.761,90	4.750,61	1.011,29	
BLOQUE 2	IV	387,35	1.549,40	1.209,08		340,32
BLOQUE 3	V	462,20	2.311,00	1.895,83	415,17	
BLOQUE 4	V	769,81	3.849,05	3.173,30	675,75	
BLOQUE 5	IV	387,35	1.549,40	1.209,08		340,32
BLOQUE 6	V	462,20	2.311,00	1.895,83	415,17	
BLOQUE 7	V	769,85	3.849,25	3.173,46	675,79	
BLOQUE 8	V	769,85	3.849,25	3.173,46	675,79	
BLOQUE 9	V	844,85	4.224,25	3.473,46	750,79	
<b>TOTAL</b>		<b>6.005,84</b>	<b>29.254,50</b>	<b>23.954,11</b>	<b>4.619,75</b>	<b>680,64</b>



Vuelos	Hasta un máximo de 1,0 m sobre la alineación de parcela, computando edificabilidad al 100% en vuelos cerrados, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 81.1 del Plan General de Lorca
Edificabilidad	La edificabilidad residencial incluye la parte correspondiente de elementos comunes de viviendas (zaguanes, escaleras, ascensores, pasillos, cuartos limpieza, etc), no así para los locales cuya edificabilidad no incluye elementos comunes.
Ocupación	100% de parcelas edificables s/plano de zonificación.  El uso del subsuelo tanto de las parcelas edificables como de los espacios libres públicos entre bloques residenciales podrá destinarse a garajes-aparcamiento, instalaciones etc.
Planta baja	Se permite soportales y/o locales comerciales y equipamientos en planta baja siempre que la solución adoptada ocupe la totalidad del bloque definido en los planos, salvo el espacio ocupado por portales y escaleras.
Sótano	Si. Es obligatoria la ejecución de garajes bajo los Bloques. Se permite como máximo una planta destinada a este uso.
Bajo cubierta/Ático	Se permiten los torreones de cajas de escaleras y ascensores sin retranqueo a fachada.

VIVIENDAS PROTECCIÓN PUBLICA	<p>Las viviendas de las que es propietaria la Comunidad Autónoma se destinan a vivienda protegida, por lo que se califican y localizan de dicha manera, al no haber calificación de este tipo de suelo.</p> <p>Las viviendas son las siguientes:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>BL</th> <th>Nº viv</th> <th>SUPERF</th> <th>PROPIETARIO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>4</td> <td>1</td> <td>87,93</td> <td>COMUNIDAD AUTONOMA</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>2</td> <td>175,86</td> <td>COMUNIDAD AUTONOMA</td> </tr> <tr> <td>9</td> <td>2</td> <td>175,86</td> <td>COMUNIDAD AUTONOMA</td> </tr> </tbody> </table>	BL	Nº viv	SUPERF	PROPIETARIO	4	1	87,93	COMUNIDAD AUTONOMA	7	2	175,86	COMUNIDAD AUTONOMA	9	2	175,86	COMUNIDAD AUTONOMA
BL	Nº viv	SUPERF	PROPIETARIO														
4	1	87,93	COMUNIDAD AUTONOMA														
7	2	175,86	COMUNIDAD AUTONOMA														
9	2	175,86	COMUNIDAD AUTONOMA														

CONDICIONES ESTÉTICAS	<p>La planta baja se considerará parte inseparable del resto de la fachada y su cerramiento deberá venir definido en el correspondiente proyecto de edificación, salvo en los casos de solución con soportales..</p> <p>La cubierta de los edificios podrá ser plana o inclinada. Cuando sea inclinada deberá ser rematada en fachadas por cornisas o aleros; la pendiente estará comprendida entre el 25% y el 35%.</p> <p>Cuando el remate del edificio sea azotea transitable, éste llevará antepecho de fábrica o barandilla de cerrajería.</p> <p>Se permiten los torreones de cajas de escaleras y ascensores sin retranqueo a fachada.</p> <p>No se permitirán los escaparates sobrepuestos ni marquesinas y los anuncios deberán limitarse al espacio de los huecos de planta baja.</p>
-----------------------	---





### 3.5.2 USO DE ZONAS VERDES PÚBLICAS (ZV)

Esta ordenanza es de aplicación en las parcelas designadas con las siglas ZV en el plano de zonificación, usos y tipologías.

ZONA DE ORDENANZA	ZONAS VERDES PUBLICAS
TIPOLOGÍA	<b>Zonas Verdes Públicas previstas en la ordenación del PGMO LORCA, donde no se modifica ni las dimensiones de la ordenanza prevista</b>

#### USOS

Característicos	Zonas Verdes de Dominio y Uso Público
Compatibles	Espectáculos y Deportivo Público en instalaciones al aire libre Servicios asociados al disfrute de la zona verde
Prohibidos	El resto de los no mencionados.

#### VOLUMEN

Edificabilidad	0,05 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Ocupación	
Uso Deportivo	30%
Uso Espectáculos	15%
Edificación Auxiliar	5%
Altura	4m 1 planta
Retranqueos a todos los linderos	3 m mínimo



### 3.5.3 USO VIARIO PEATONAL (V PEAT)

Esta ordenanza es de aplicación en las zonas designadas con las siglas V PEAT en el plano de zonificación, usos y tipologías.

<b>ZONA DE ORDENANZA</b>	<b>VIARIO PEATONAL (V PEAT)</b>	
<b>TIPOLOGÍA</b>	<b>Espacios Libres de edificación incluyendo aceras y áreas peatonales</b>	

#### USOS

Característicos	Zonas Púlicas de Uso Peatonales, Parterres y Juegos de Niños
Compatibles	Servicios asociados al disfrute de la zona verde (Juegos de Niños, Aparatos Gimnasia para Mayores) Podrán ser atravesadas por rampas, respetando la rasante de acera
Prohibidos	El resto de los no mencionados.

#### VOLUMEN

Edificabilidad	0,005 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Ocupación Edificación Auxiliar	0,5 %
Altura	3m 1 planta
Retranqueos a todos los linderos de la edificación auxiliar	3 m mínimo



### 3.5.4 USO ZONAS PÚBLICAS PEATONALES ENTRE BLOQUES RESIDENCIALES (ZPP)

Esta ordenanza es de aplicación en las zonas designadas con las siglas ZPP en el plano de zonificación, usos y tipologías.

<b>ZONA DE ORDENANZA</b>	<b>ZONAS PÚBLICAS PEATONALES ENTRE BLOQUES RESIDENCIALES (ZPP)</b>	
<b>TIPOLOGÍA</b>	<b>Zonas Libres entre bloques edificados de uso preferentemente peatonal y con limitación de obstáculos.</b>	

#### USOS

Característicos	Zonas Peatonales Públicas entre bloques Se permite el uso del subsuelo para garaje-aparcamiento ya sea público o privado en los términos expuestos en el Art. 46.1 b) de la Normativa del Plan General, pudiendo ser objeto de patrimonialización. Este uso es opcional. En cualquier caso, se permite como máximo una sola planta destinada a garaje-aparcamiento.
Compatibles	Espectáculos y Deportivo Público en instalaciones al aire libre Servicios asociados al disfrute de la zona verde (Juegos de Niños, Aparatos Gimnasia para Mayores) Se permite el acceso mediante rampa a los garajes subterráneos de los bloques, siempre y cuando la distancia mínima de esta a fachada con huecos practicables permita el paso vehículos de emergencia. La plataforma de 5 m de acceso horizontal se empezará a computar en el límite del vial, siempre y cuando la acera mantenga su pendiente transversal, para no dificultar el tránsito peatonal. La protección de estas rampas será transparente. Se permite las chimeneas de ventilación de los garajes, siempre que se adecuen y se sinteticen con el entorno, integradas en el mobiliario urbano. En superficies superpuestas como este caso, en la rasante y el subsuelo, a la edificación o uso privado y al dominio público se constituirá un complejo inmobiliario en el que aquéllas y ésta tendrán el carácter de fincas especiales de atribución privativa, previa la desafectación y con las limitaciones y servidumbres que procedan para la protección del dominio público, según art. 17.4 de la Ley 2/2008
Prohibidos	El resto de los no mencionados.

#### VOLUMEN

Edificabilidad	0,03 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Ocupación	
Uso Deportivo	30%
Uso Espectáculos	15%
Edificación Auxiliar	5%
Altura	4m, 1 planta
Retranqueos a todos los linderos	3 m mínimo



### 3.5.5 USO CENTROS DE TRANSFORMACION (CT)

Esta ordenanza es de aplicación en las parcelas designadas con las siglas CT en el plano de zonificación, usos y tipologías.

Estéticamente estos servicios se adecuarán al entorno y se protegerán mediante vegetación adecuada.-

ZONA DE ORDENANZA	CENTROS DE TRANSFORMACION
TIPOLOGÍA	

#### USOS

Característicos	<p>Se corresponden con Centros de Transformación.-</p> <p>Se reserva y zonifica sitio para 2 centros de transformación, situándose en espacio libre para obtener su acera perimetral de 1 m. mínimo de ancho.-</p> <p>La situación de estos CTs será indicativa y sometida a la redacción del Proyecto de Urbanización, manteniendo la siempre su superficie</p> <p>Se permite su soterramiento en dicha parcela</p> <p>Deberán instalarse de forma soterrada y de no ser posible por razones técnicas ,se establece que quedarán integrados en la urbanización con las máximas condiciones estéticas y de seguridad</p>
Compatibles	
Prohibidos	El resto de los no mencionados.

#### VOLUMEN

Edificabilidad Neta	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Ocupación Edificación Auxiliar	100 %
Altura	3m 1 planta
Retranqueos a todos los linderos de la edificación auxiliar	No se establece



### 3.5.6 USO DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS (EQUIP)

Esta ordenanza es de aplicación en las parcelas designadas con las siglas EQUIP en el plano de zonificación, usos y tipologías.

<b>ZONA DE ORDENANZA</b>	<b>EQUIPAMIENTOS PROMOVIDOS POR LAS ADMINISTRACIONES PUBLICAS</b>
<b>TIPOLOGÍA</b>	<b>Edificación aislada</b>

#### USOS

Característicos	Dotacional en todas sus clases.
Complementarios	- Garaje – aparcamiento. - Oficinas. - Hostelero, con aforo tipos I y II. - Comercial, categoría a.
Compatibles	Otros servicios terciarios, con aforo tipos I, II, III, IV y V
Condicionados	Vivienda de Guardería
Prohibidos	El resto de los no mencionados.

#### PARCELACIÓN

Parcela mínima	No se fija
Retranqueos	Libre tanto a fachada como a linderos

#### VOLUMEN

Edificabilidad	1,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Ocupación	100%
Altura	5m 1 planta
Sótano	Si

#### CONDICIONES DE SITUACIÓN Y EDIFICACIÓN

Se mantendrán las características tipológicas de la zona en que se ubique. Cuando las necesidades del equipamiento lo exijan se podrá incrementar la edificabilidad justificadamente
---



### 3.5.7 RECOMENDACIONES SOBRE AHORRO ENERGETICO Y OTRAS

#### RECOMENDACIONES SOBRE AHORRO ENERGETICO

Se potenciarán soluciones que incorporen medidas de ahorro energético, mejora de eficiencia energética, y del aislamiento térmico, tendentes a disminuir el consumo energético de la vivienda.	
Sistemas pasivos de protección a la radiación	Fachadas que incorporen sistemas de protección pasivos integrados en la propia forma y orientación del edificio, como lamas verticales u horizontales fijas o móviles, aleros, vuelos, pantallas etc.
Sistemas pasivos de ventilación	Fachadas que incorporen sistemas de ventilación pasivos que favorezcan el movimiento del aire y mejoren las condiciones térmicas interiores (ventilación cruzada, chimeneas de ventilación, aspiración estática, torres de viento, ventilación subterránea, patios, porches,..).

#### OTRAS RECOMENDACIONES

Normas antisísmicas	Se tendrán en cuenta las recomendaciones dictadas por el Excmo. Ayuntamiento de Lorca en relación con la protección antisísmica.
Generación de residuos	Uso de soluciones modulares, con prefabricados, que favorezcan la no creación de residuos producidos por recortes, rozas, etc.
Acabados	El proyecto definirá los acabados que garanticen una mayor durabilidad y un menor coste económico o dedicación a su mantenimiento así como de preferencia medioambiental (aislamientos sin CFC o CFC; áridos reciclados; hormigón celular o ligero; pinturas naturales o con disolventes orgánicos; bloques de cerámica aligerada, tejas cerámicas recuperadas; vidrios sin silicona; etc.,).

Murcia, Marzo de 2014

EL INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS

AUTOR DEL PLAN ESPECIAL

Fdo.: Julio Pérez Sánchez



Región de Murcia

Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio  
Dirección General de Territorio y Vivienda

4 PLAN DE ACTUACION

# 4 PLAN DE ACTUACION



MEMORIA

PLAN ESPECIAL DE RENOVACIÓN URBANA DEL BARRIO DE SAN FERNANDO EN LORCA



Región de Murcia

Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio  
Dirección General de Territorio y Vivienda

MARZO 2014

**inNovo**  
ingeniería civil





## Contenido

4.1. DEFINICIÓN DEL PLAN DE ACTUACION. ....	2
4.2. SISTEMA DE GESTION REURBANIZACION .....	2
4.3 PLAN DE REALOJO DE LA POBLACION .....	3
4.4 PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN, QUE NO PODRÁN EXCEDER DE LOS SEÑALADOS EN EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS EXIGIBLES.....	5
4.5 FASES DE REURBANIZACIÓN.....	5
4.6 CONSERVACION DE LAS INSTALACIONES Y SERVICIOS.....	6



## 4 PLAN DE ACTUACION

### 4.1. DEFINICIÓN DEL PLAN DE ACTUACION.

Para la gestión y ejecución del sector se asigna UNA UNICA Unidad de Actuación, que se gestionará conforme a lo señalado en los art. 169 y siguientes del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, DL 1/2005 de 10 de Junio.

### 4.2. SISTEMA DE GESTION REURBANIZACION

El sistema de gestión será el de COOPERACIÓN, conforme al art. 183 del TRLSRM con las siguientes características:

1. El Sistema de Cooperación podrá utilizarse a iniciativa del Ayuntamiento o siempre que lo solicite el propietario o los propietarios que representen conjuntamente al menos el 65 por ciento de la superficie de la unidad de actuación, descontados los terrenos de uso y dominio público existentes, en su caso.

2. En el Sistema de Cooperación actuará como urbanizador el Ayuntamiento.

3. Los propietarios podrán constituir asociaciones con carácter de entidad urbanística colaboradora, si bien ello no afectará a sus derechos y obligaciones como tales propietarios. El Ayuntamiento podrá delegar en la asociación la elaboración de un Programa de Actuación, así como cualquier otra tarea para la ejecución total o parcial de la actuación.

La aprobación del presente instrumento de planeamiento conlleva la declaración de utilidad **pública e interés social**, en virtud de lo dispuesto en el art. 29, 2 del Real Decreto Legislativo 2/2.008, de 20 de Junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.

Todo ello, por el interés social de dotar a la mayor brevedad posible a las 232 familias desalojadas de la vivienda perdida como consecuencia del acaecimiento de sismo el 11 de Mayo de 2.011, con el consecuente realojo de las mismas, dando con ello amparo al Derecho a la Vivienda previsto constitucionalmente.

En consecuencia, cualquier acto derivado de este Plan Especial conlleva el interés social descrito anteriormente. La reedificación de las viviendas que constituyen el fin último del presente plan debe incluirse en esta situación.



El interés social descrito, con la consecuente declaración de utilidad pública e interés social conlleva que la tramitación de la expropiación se deba llevar a cabo por el **procedimiento de urgencia**.

La justificación de la adopción del sistema de expropiación por el procedimiento de urgencia viene justificado, por razones especiales de la existencia de propietarios con intereses contradictorios, lo que provoca la dificultad en la gestión urbanística mediante cualquier otro sistema (art. 191, 1) LSRMU.

Por tanto, una vez previsto el mencionado sistema, el mismo se desarrollará de conformidad con lo dispuesto legalmente en la Ley de Expropiación Forzosa, de 16 de Diciembre de 1.954 y el Decreto de 26 de Abril de 1.957, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa.

Se estará a lo dispuesto en el Art.8 del Real Decreto Ley 11/2012 de 30 de Marzo de medidas para agilizar el pago de las ayudas a los damnificados por el terremoto, reconstruir los inmuebles demolidos e impulsar la actividad económica de Lorca, en el que se determina que las actuaciones de reconstrucción de las viviendas afectadas podrán ser objeto de ejecución forzosa , así como el Art .2.2 de la ley 7/ 2012 de 20 de Julio , reguladora de la reedificación por sustitución forzosa para la urgente reconstrucción de Lorca, en la que se habilita al Ayuntamiento para la edificación forzosa mediante el mecanismo de expropiación forzosa por urgente ocupación ,por causa del incumplimiento de la función social de la propiedad .

### 4.3 PLAN DE REALOJO DE LA POBLACION

Habiendo acaecido el seísmo con fecha 11 de Mayo de 2.011 y por tanto, transcurridos más de dos años desde aquél fatídico día, las familias residentes en el Barrio de San Fernando de Lorca, se encuentran efectivamente realojadas, en régimen de alquiler, la mayoría de ellas, por lo que en la actualidad no es necesario implementar un plan de realojo de la población.

No obstante, y a efectos de referir cómo se ha procedido en estos dos años a fin de llevar a cabo al realojo de la población y cuál es la situación actual de los vecinos de la barriada, comenzamos por apuntar que, tras el seísmo ocurrido, se procede, en principio, a la declaración de ruina inminente y, en consecuencia al derribo de las Escaleras Nº 1, Nº 2, Nº 3, Nº 6, Nº 7 y Nº 9, lo que conlleva el desalojo de cientos de personas.



Es de forma posterior, y tras declaración de ruina dictada con fecha 11 de Julio de 2.012 emitida por el Excelentísimo Ayuntamiento de Lorca, cuando se procede al derribo de las restantes escaleras que conformaban el Barrio de San Fernando (9 quedaban en pie). A pesar de la fecha en la que se emite declaración de ruina, los vecinos ya no residían en la barriada, habida cuenta de los cuantiosos daños sufridos en las viviendas, que acabaron después fundamentando la declaración de ruina de los inmuebles que, en principio, parecían reparables.

Así pues, el desalojo de cientos de personas de este y otros barrios de la ciudad de Lorca, como consecuencia de los importantes daños materiales en viviendas y edificios al completo, como es el caso que nos ocupa, necesitó de la implementación de medidas inmediatas destinadas a paliar los gastos ocasionados por el realojo de las personas afectadas.

Dichas medidas urgentes fueron determinadas en el Real Decreto-Ley 6/2.011, de 13 de Mayo, previendo concretamente el referido Real Decreto Ley, en su art. 3.1 a) la concesión de ayudas al alquiler de viviendas y reposición de enseres que se derivasen como consecuencia de daños producidos por el seísmo.

Así pues, mediante Decreto N° 92/2.011, de 16 de Mayo de 2.011 se procedió a regular el procedimiento de concesión y pago de las ayudas para el alquiler de viviendas a propietarios y arrendatarios de las viviendas siniestradas. Dicho decreto contemplaba las ayudas al alquiler para el supuesto de viviendas cuya destrucción hubiese sido total, que las ayudas se abonasen durante el plazo de 2 años, prorrogables, en su caso.

Habiendo transcurrido ya algo más de dos años desde el desalojo de los vecinos del Barrio de San Fernando, los mismos han tenido que acudir a solicitar la prórroga de sus ayudas de alquiler, prórroga que fue aprobada por la Comisión Mixta, creada por el Real Decreto-Ley 6/2.011 sobre adopción de medidas para reparar los daños causados en Lorca por los movimientos sísmicos de mayo de 2.011, el pasado 20 de Marzo de 2.013, por idéntico plazo al previsto anteriormente, esto es, otros dos años.

No se hace preciso por tanto, el establecimiento de un Plan de Realojo de los propietarios de las viviendas que componen el Barrio de San Fernando, pues no se están desalojando en la actualidad las mismas, ya que como se ha explicado habiéndose producido el efectivo desalojo hace ya tiempo atrás la administración ha adoptado las medidas oportunas, ya relacionadas a fin de posibilitar el realojo de la población afectada, medidas estas que se prolongarán hasta Marzo de 2.015.



## 4.4 PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN, QUE NO PODRÁN EXCEDER DE LOS SEÑALADOS EN EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS EXIGIBLES.

La construcción de los equipamientos públicos será decidido por el Ayuntamiento, tanto en el tiempo como en el tipo que convenga a los intereses municipales, las privadas se ejecutarán a partir de la terminación de las obras de reurbanización o simultáneamente con estas de acuerdo el TRLSRMU.

El proyecto de renovación urbana establecerá las fases y prioridades, de acuerdo con el TRLSRMU.

Como resumen se establecen el siguiente calendario estimativo de tramitación y ejecución:

Plan Especial.	3 meses
Proyecto de Renovación Urbana	3 meses desde la aprobación del PE
Ejecución de las Obras Reurb.	12 meses a contar desde la aprobación del Proyecto de Renovación Urbana
Obras de reedificación de viv.	18 meses simultaneadas con las obras de Reurbanización desde la obtención de licencia

## 4.5 FASES DE REURBANIZACIÓN

El desarrollo del PLAN ESPECIAL se ejecutará en una etapa, si bien podrá llevarse a cabo en varias fases, mediante la ejecución del proyecto de Reurbanización de los viales públicos y de Espacios libres.

Las solicitudes de las correspondientes licencias de edificación estarán a lo dispuesto en la legislación vigente.



## 4.6 CONSERVACION DE LAS INSTALACIONES Y SERVICIOS

Una vez terminadas las obras, y recibidas por el Ayuntamiento, este velará por la conservación de las instalaciones y servicios de carácter municipal (recogida de basuras, alumbrado público etc. ) que serán prestados por el Ayuntamiento Lorca, de acuerdo a las Ordenanzas por las que se rijan dichos servicios.

Murcia, Marzo de 2014

EL INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS

AUTOR DEL PLAN ESPECIAL

Fdo.: Julio Pérez Sánchez



Región de Murcia

Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio  
Dirección General de Territorio y Vivienda

5 ESTUDIO ECONOMICO - FINANCIERO

# 5 ESTUDIO ECONOMICO - FINANCIERO



MEMORIA

PLAN ESPECIAL DE RENOVACIÓN URBANA DEL  
BARRIO DE SAN FERNANDO EN LORCA



Región de Murcia

Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio  
Dirección General de Territorio y Vivienda

MARZO 2014

**inNovo**  
ingeniería civil





## Contenido

5.1	OBJETO .....	2
5.2	FINANCIACION.....	2
5.3.	<b>COSTES DE IMPLANTACIÓN.....</b>	<b>3</b>
5.3.1.	COSTES DE REURBANIZACIÓN. ....	3
	EVALUACIÓN ACTUAL DE LAS OBRAS DE REURBANIZACIÓN .....	4
5.3.2.	COSTES DE PROYECTOS Y DIRECCION DE OBRA.....	5
5.3.3.	OTROS COSTOS.....	6
5.4.	<b>RESUMEN GLOBAL DE COSTES.....</b>	<b>7</b>



## 5 ESTUDIO ECONOMICO - FINANCIERO

### 5.1 OBJETO

El objetivo del presente apartado es la evaluación económica estimativa de las obras de reurbanización y de la implantación de los equipamientos y servicios, así como un análisis económico-financiero de sus costos para justificar su viabilidad, referido a la única etapa en que se desarrollará la ejecución del Plan Especial, de acuerdo con lo establecido en el artículo 124 de la TRLSRM.

### 5.2 FINANCIACION

La financiación de la reconstrucción de las viviendas correrá a cargo al Consorcio de Compensación de Seguros en virtud de la legislación de riesgos extraordinarios aplicable a estos efectos, para aquellos casos en los que los propietarios hubieren concertado seguro con cobertura para el continente, ya sea comunitario o privativo. En aquellos supuestos en los que no se hubiera concertado aseguramiento, por los propietarios, la reconstrucción se encuentra financiada mediante el sistema de ayudas aprobado por el Real Decreto 6/2.011, de 13 de Mayo; el Decreto 68/2.011 de 16 de Mayo; así como por el Real Decreto-Ley 17/2.011, de 31 de Octubre.

Por lo que respecta a las obras de reurbanización y regeneración del barrio, ha sido concedido préstamo por parte del Banco Europeo de Inversiones a la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, en virtud del cual se ha destina la cantidad de 2.100.000'00 €, para la reurbanización del Barrio de San Fernando, que garantiza la financiación de tales obras de reurbanización, previa la redacción del proyecto correspondiente, que se formulará una vez aprobado el presente PE.

Tanto de las obras de reurbanización como de las obras de edificación, se exime a los propietarios de la reconstrucción por la calificación como zona catastrófica del Barrio y llevándose a cabo estas obras según convenio suscrito entre el Ayuntamiento de Lorca y la Comunidad Autónoma, según se presenta en anexo correspondiente.

En consecuencia una vez aprobado el PE, y en base al mismo será posible redactar el Proyecto de Renovación Urbana referido y comenzar las obras de reurbanización y edificación.



### 5.3. COSTES DE IMPLANTACIÓN.

En el estudio económico se han tenido en cuenta los siguientes costes de implantación de las distintas obras y servicios, así como de los documentos necesarios para su tramitación legal:

Como documento del Plan Especial y teniendo en cuenta que a continuación se redactará el proyecto de Renovación Urbana con contenidos más precisos, se puede considerar suficiente el presupuesto que se incluye a continuación, basado en la aplicación de precios unitarios de referencia a diversos conceptos diferenciados:

- Se estima el coste de gestión, tramitación y administración relativo al procedimiento administrativo de la documentación correspondiente al desarrollo propuesto.
- Se considera también el coste por honorarios técnicos y jurídicos.
- Se estima el coste de ejecución material de las obras de reurbanización, implantación de servicios y acometidas a infraestructuras generales.
- Se tiene en cuenta también un concepto relativo a impuestos derivados en todo el proceso

#### 5.3.1. COSTES DE REURBANIZACIÓN.

Se ha efectuado una valoración estimativa de los costes de reurbanización, a partir de precios actualizados en la localidad y teniendo en cuenta el nivel de calidad (medio-alto) exigido por las propias ordenanzas reguladoras del Plan Especial y del P.G.M.O. del Ayuntamiento de Lorca.

Se cumplimenta en el mismo lo señalado en el art. 160 Gastos de Urbanización del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

Se reflejan los costes en cuadros resumen para su mejor expresividad.

**EVALUACIÓN ACTUAL DE LAS OBRAS DE REURBANIZACIÓN****- Obras de Reurbanización y Conexión a Sistemas Generales (ETAPA ÚNICA)**

CONCEPTO	MEDICIÓN	COSTE UNIT.	PRESUPUESTO
CAP I. MOVIM. TIERRAS.	24.620,00 m <sup>2</sup>	6,00 €/m <sup>2</sup>	147.720,00 €
CAP. II. RED ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE CON ACOMETIDA DOMICILIARIAS	790 ml	43,50 €/ml	34.365,00 €
CAP. III. RED SEPARATIVA DE SANEAMIENTO CON ACOMETIDAS DOMICILIARIAS Y RED DE EVACUACIÓN DE PLUVIALES	535 m.l.	143,00 ml	76.505,00 €
CAP. IV. RED ELECTRIFICACION E ILUMINACIÓN.			
- Iluminación (Báculos y conexión)	25 Ud.	1.260	31.500,00 €
- Baja tensión.	760 ml	74,19 €/ml	56.384,40 €
- Media tensión	70 ml	95 €/ml	6.650,00 €
- Centros Transformación	2 Ud	37.500 €/Ud.	75.000,00 €
CAP. V. PAVIMENTACIÓN (Viarío, Aceras y Espacio Libre Publico entre Bloques)	16.075 m <sup>2</sup>	43,00 €/m <sup>2</sup>	691.225,00 €
CAP. VI. RED DE TELEFONÍA Y TELECOMUNICACIONES	567 ml	63 €/ml	35.721,00 €
CAP. VII. RED DE GASIFICACIÓN	479 ml	42,00 €/ml	20.118,00 €
CAP. VIII. JARDINERÍA Y ARBOLADO Y MOBILIARIO URBANO	2.523 m <sup>2</sup>	14 €/m <sup>2</sup>	35.322,00 €
- Red de riego	920,78 ml	5,00 €/ml	4.603,89 €
<b>TOTAL PEM</b>			1.215.116,33 €
19% (GG+BI)			230.872,10 €
<b>TOTAL PBL</b>			1.445.988,43 €
21 % I.V.A			303.657,57 €
<b>TOTAL UNIDAD ACTUACION</b>	<b>24.620,00 m<sup>2</sup></b>	<b>71,07</b>	<b>1.749.646,00 €</b>



### 5.3.2. COSTES DE PROYECTOS Y DIRECCION DE OBRA.

Los costes de proyectos y dirección de obra se han calculado en base a las tarifas vigentes actualmente y referidas a los presupuestos de reurbanización, incluyendo el 21% de I.V.A.

Se acompaña cuadro resumen.

#### **EVALUACIÓN DEL COSTE DE PROYECTOS**

#### **Y DIREC. DE LAS OBRAS**

PROYECTOS	TOTAL INCL IVA
PLAN ESPECIAL	57.354,00.- €
REPARCELACIÓN o EQUIVALENTE	40.557,00.- €
PROYECTO DE R, DIRECCIÓN DE LAS OBRAS Y COORDINACION DE SEGURIDAD Y SALUD	228.000,00.-€
<b>TOTAL</b>	<b>325.911,00.-€</b>



### 5.3.3. OTROS COSTOS.

Se incluyen aquí todos aquellos costos derivados del proceso de tramitación legal del Plan, tales como licencias, permisos, notificaciones, anuncios, protocolizaciones, inscripciones, etc. En base a experiencias similares, estos costes se pueden estimar en un 7.5% de los gastos correspondientes con proyectos y dirección de obra, detallados en el epígrafe anterior.

El cuadro resumen sería el siguiente:

#### **EVALUACIÓN OTROS COSTES**

TOTAL
24.443,00.- €



## 5.4. RESUMEN GLOBAL DE COSTES

<b>RESUMEN GLOBAL COSTES</b>	<b>TOTAL INC IVA</b>
OBRAS DE REURBANIZACIÓN y CONEXIÓN A SISTEMAS GENERAL	1.749.646,00.- €
PROYECTOS Y DIRECCION DE LAS OBRAS	325.911,00.- €
OTROS COSTES	24.443,00.- €
<b>TOTAL COSTES (IVA INCL).....</b>	<b>2.100.000,00.-€</b>
<b>Repercusión €/m2 bruto (inc IVA)</b> <b>24.620,00 M2</b>	<b>85,30 €</b>

Murcia, Marzo de 2014

EL INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS

AUTOR DEL PLAN ESPECIAL

Fdo.: Julio Pérez Sánchez