

PROYECTO: DE PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR.

SITUACION: CAMINO VIEJO DEL PUERTO, C/ RAMBLA DE LAS SEÑORITAS, C/ CHAPISTERIA DE LORCA. (UA-79).

PROMOTOR: REVERTE SEGURA CONSTRUCCIONES, S.L.

ARQUITECTO: MIGUEL NAVARRO MARTINEZ, S.L.

MEMORIA

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION Y DE SUS DETERMINACIONES.

1.- ANTECEDENTES.

Por encargo de la Sociedad "REVERTE SEGURA CONSTRUCCIONES, S. L." con CIF nº B-30599062, y con domicilio social en Avda. Juan Carlos I, nº 34, 2ª planta de Lorca (Murcia), representada por don Juan Reverte Segura, con D.N.I. 23.213251-H, procedo a redactar el presente Proyecto de Reforma Interior en el término Municipal de Lorca.

Se trata de unos terrenos situados en Camino Viejo del Puerto, C/ Rambla de las Señoritas y C/ Chapistería de Lorca.

La UA-79 tiene una superficie de:

Según Plan	4.300,00 m ² .
Según Reciente Medición	4.614,14 m ² .
Según Plan Especial Reforma Interior	4.697,53 m ² .

1.2.- JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACION. Y SITUACION URBANISTICA.

La Revisión Adaptación del Plan General ordena (gran parte de la manzana), formada por la C/ Rambla de las Señoritas, C/ Chapistería, y Camino Viejo del Puerto como "Manzana Cerrada", Ordenanza 2ª – Ensanche. Al ordenar la UA-79 de acuerdo con el Plan General con fondo de 17 metros, surge un gran patio central, trapezoidal con círculo inscrito de 28 m. de Ø, surgiendo edificios de 17 m. de fondo y una gran superficie en planta baja, con patios interiores que condicionan negativamente el diseño. Ante esto se propone (plano diseño nº 6) abrir la manzana y crear una calle de acceso peatonal que comunica la C/ Chapistería con Camino Viejo del Puerto, posibilitando una mejor Ordenación Urbanística, edificios soleados, fondo edificatorio menor de 17 m, que posibilitan viviendas de mas calidad y sobre



todo se crea un espacio publico peatonal de 883,44 m², con un espacio central de 14 m. de ancho que posibilitera la relación vecinal.

La superficie edificada de la propuesta es igual que la permitida por el Plan General UA-79 y se mantienen las cesiones.

La UA-79 esta afectada por la Ordenanza 2 – Ensanche (se adjunta Ordenanza y ficha Urbanística). En la Ficha Urbanística existe un error en el parámetro Ocupación Máxima, ya que la Ordenanza 2ª permite en planta baja ocupar el 100% y tendríamos:

Superficie solar – cesiones = Ocupación 4.300 – 865 = 3.435 m², Ocupación máxima planta baja, y tendríamos:

	Superficie m ²	%	Altura	Ocupación	A (m ²)
Ordenanza 2ª - Ensanche	3.435	79,88	3 (5)+A	3.435	12.705
Viaro (cesión)	865				
TOTAL	4.300				

Aprovechamiento total m ² /m ²	2,955
Porcentaje Cesión %	20,12% (865 m ²)
Porcentaje de Suelo Neto Edificable	80%

Iniciativa de la actuación - Privada.

Sistema Actuación - Compensación (al ser de hecho propietario único se solicita compensación directa)

Es de señalar que a efectos urbanísticos la superficie de la UA-79 es de :

- Según Plan General = 4.300,00 m².
- Según Reciente Medición = 4.614,14 m².
- Según Plan Especial de Reforma Interior = 4.697,53 m².

Y siguiendo las Normas del Plan tendremos un aprovechamiento total de:
(Por aplicación Ordenanza 2ª Ensanche).

13.435,62 m². de edificabilidad, 2.860 m²/m² menor que la prevista en ficha UA.97 – Ver plano nº 4.



1.3.- ALCANCE DE LA ACTUACIÓN.

El conjunto de los terrenos que abarca el Plan Especial de Reforma Interior, ocupa una extensión de 4.697,00 m². según reciente medición y su delimitación gráfica aparece en los planos de información y de proyecto del presente Plan Especial de Reforma Interior.

Para esta redacción se ha tenido en cuenta lo dispuesto en la Legislación del Suelo así como el Plan General de Ordenación Urbana de Lorca.

2.- INFORMACIÓN.

2.1. SITUACION GEOGRAFICA Y DELIMITACIÓN.

Los terrenos que constituyen el ámbito de ordenación del presente Plan Especial están situados en Camino Viejo del Puerto, C/ Rambla de las Señoritas, y C/ Chapistería de Lorca. (UA-79)

La delimitación aparece definida en planos del presente Plan Especial, ajustándose a los límites naturales y propiedad.

Quedará conexionado a calles previstas en el Plan General, permitiendo así la continuidad con el entramado urbano futuro y actual.

3.- CARACTERISTICAS DEL TERRENO.

3.1.- FORMA.-

Los terrenos tienen forma irregular con acceso desde Camino Viejo del Puerto, C/ Rambla de las Señoritas y C/ Chapistería de Lorca.

TOPOGRAFÍA.-

Muy irregular con cotas comprendidas entre 5,43 y 1,25 con un desnivel entre la zona más alta y la baja de 4,18 m.

3.2. INUNDABILIDAD.-

Dada la topografía de la actuación y proximidad a C/ Rambla de las Señoritas la futura Actuación no es inundable.



3.3. CARACTERÍSTICAS SÍSMICAS.

De acuerdo con la **Norma Sismorresistente**, R.D. 997/2002 en el término municipal de Lorca es obligado aplicar la NCSR-02, debiéndose aplicar los criterios de diseño y construcción estructural recomendados y los valores de aplicación serán los definidos en el anejo 1, con los siguientes valores:

- Aceleración Sísmica – 0,12
- Coeficiente de Contribución - 1,0

Por ello será obligada la aplicación de esta Norma en los proyectos de edificaciones que se asienten en el ámbito del presente Plan Especial.

3.4. CLIMA Y VEGETACIÓN.

Nos encontramos en una comarca cuyos datos climáticos son los de veranos cálidos e inviernos templados. La temperatura media anual se sitúa alrededor de los 22°C, según la estación el Centro Meteorológico de Guadalupe. Las medias mensuales muestran un máximo en los meses de Agosto y Septiembre 35.0° C y 30.5° C y un mínimo entre 5° C y 10° C entre Noviembre y Febrero. No existe vegetación.

TEMPERATURAS MEDIAS:

MEDIA ANUAL: 22° C.

3.5.-ESTRUCTURA DE PROPIEDAD DEL SUELO.

El suelo que se ordena tiene la siguiente configuración catastral:

Existen dos polígonos, los dos de la misma propiedad de Reverte Segura Construcciones, S.L.



	Superficie Escriturada	Medición Real	%
Polígono A			
Finca nº 39.564	3.812,20 m ²	3.870,37 m ²	82,410
Polígono B			
Finca nº 24.239	732,05 m ²	743,77 m ²	15,824
Polígono C			
Finca nº 25.607	419,20 m ²	Superficie afectada al PERI 7,81 m ²	0,166
Polígono D			
Finca nº 40.576	913,50 m ²	Superficie afectada al PERI 75,58 m ²	1,600
TOTAL	5.876,95 m ²	Total Superficie PERI 4.697,53 m ²	100

4.- SITUACION URBANISTICA Y CONDICIONES DE PLANEAMIENTO.

El Plan General califica los terrenos como – Ensanche- Ordenanza 2ª.

Se adjunta ficha de condiciones urbanísticas y plano de sector y condiciones y demás documentos.



Plan General Municipal de Ordenación de Lorca

ZONA DE ORDENANZA	ENSANCHE	2
TIPOLOGÍA	Vivienda colectiva	

USOS

Característicos	Residencial, vivienda colectiva.
Complementarios	Garaje-aparcamiento privado.
Compatibles	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Residencia comunitaria. ✓ Comercial en categorías a y b, en todas las situaciones. ✓ Hotelero. ✓ Hostelero. ✓ Servicios recreativos. ✓ Otros servicios terciarios. ✓ Industria y talleres compatibles con el uso residencial. ✓ Dotacional en todas sus clases.
Condicionados	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Almacén asociado a las actividades que se implanten en planta baja. ✓ Aparcamiento público con acceso independiente.
Prohibidos	

PARCELACIÓN

Parcela mínima	250 m ²
Frente mínimo	10 m
Retranqueos	
Fachada	Prohibido.
Linderos	No.

VOLUMEN

Fondo máximo	17 m en planta piso.
Altura máxima	Según planos.
Sótano	Permitido.
Bajo cubierta	No.

CONDICIONES DE PARCELACIÓN	Se consideran edificables las parcelas catastrales existentes en el momento de aprobación definitiva del Plan Municipal de Ordenación.
----------------------------	--

CONDICIONES DE VOLUMEN	En planta baja se permite la ocupación del 100%.
------------------------	--

 ETT

VA 79.



VISADO
Normal

31/01/2007
136477/112828

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG

Visado Telemático
Autores: MIGUEL NAVARRO MARTINEZ

Plan General Municipal de Ordenación de Lorca

UNIDAD DE ACTUACIÓN UA 79

Manzana	Ordenanza	Tipología	Superficie	%	Altura max.	Ocup.max	A (m2)
	2	Ensanche	3.435	79,88	3(5)+A	2.345	12.705
		Viarío propuesto	865	20,12			
		Total unidad	4.300	100,00			12.705

Aprovechamiento total (m2/m2)	2,955
Porcentaje de cesión (%)	20,12
Porcentaje de suelo neto edificable (m2/m2)	0,80

Iniciativa de la actuación	Privada
Sistema de actuación	Compensación

 ETT

VISADO
Normal
31/01/2007
136477/112828

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG

Visado Telemático
Autores: MIGUEL NAVARRO MARTINEZ

Plan General Municipal de Ordenación de Lorca

UNIDAD DE ACTUACION: UA 79

Manzana	Ordenanza	Tipología	Superficie	%	Altura max.	Ocup.max	A (m2)
1	2	Ensanche	3.435	79,88	3(5)+A	2.345	12.705
		Viarío propuesto	865	20,12			12.705
		Total unidad	4.300	100,00			

Aprovechamiento total (m2/m2)	2,955
Porcentaje de cesión (%)	20,12
Porcentaje de suelo neto edificable (m2/m2)	0,80

Iniciativa de la actuación	Privada
Sistema de actuación	Compensación

AVANCE DE PROYECTO DE ORDENANZA DE SUELO

DILIGENCIA DE APROBACION

20 JUL 2000

EL SECRETARIO GENERAL

P. D. (Resol. 5 - 5 - 00)

Fdo.: Pedro José Martínez Marín

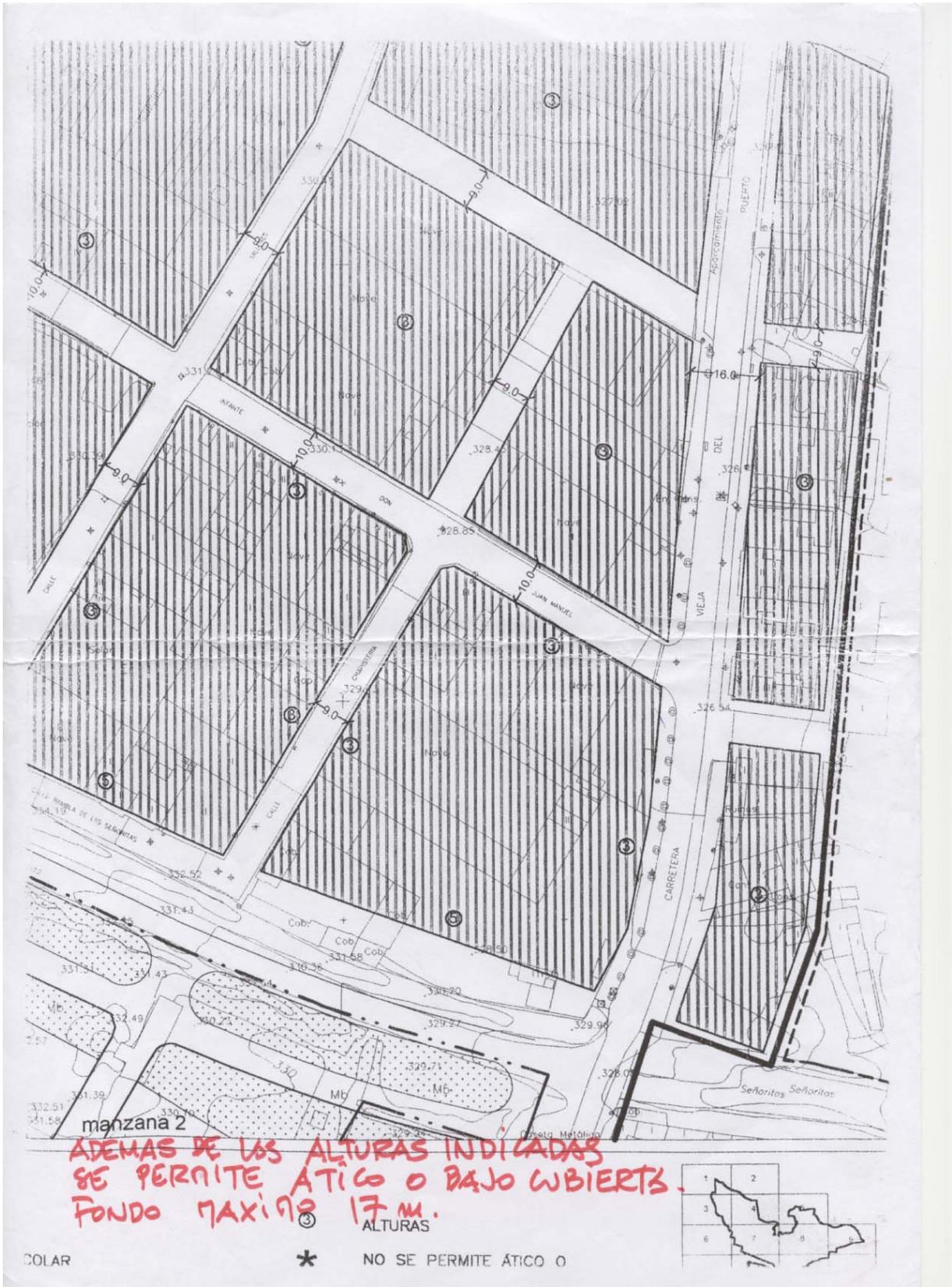
VISADO 31/01/2007
Normal 136477/112828

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG

Visado Telemático

Autores: MIGUEL NAVARRO MARTINEZ

El Colegio garantiza la firma digital de los autores





VISADO
Normal

Visado Telemático

Autores: MIGUEL NAVARRO MARTINEZ

31/01/2007
136477/112828
SRG

El Colegio garantiza la firma digital de los autores

Como se puede apreciar en los planos y documentos que se acompañan el presente proyecto cumple esta Ordenanza.

Por aplicación de la Normativa, resulta:

Edificabilidad UA-79	12.705 m ²
-------------------------	-----------------------

mas la edificabilidad de la franja a C/ Chapistería no incluida en UA-79 (plano nº 3) de 223,45 m² con una edificabilidad de 660,29 m², total 13.881,20 m².

4.1. DOTACIONES, CESIONES Y ESPACIOS LIBRES.-

Se prevé una ampliación (cesión en C/ Rambla de las Señoritas) de 894,26 metros y se prevé un espacio libre en la zona central para uso peatonal de 883,44 m².

4.2. ESTADO ACTUAL.

Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.

Actualmente existen naves abandonadas, en una de ellas se encontraba la panadería, en otra se encontraban los contenedores José y algún que otro resto de naves, actualmente no hay ningún uso en la zona que nos ocupa.

Por lo que no existen incidencias del Patrimonio Artístico-Histórico, ni de carácter protector en materia de espacios naturales.

5.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION.

5.1. OBJETIVOS.

El objetivo del presente Plan Especial es proporcionar suelo urbano edificable, con una tipología de calidad y remodelar la zona con una estructura de gestión ágil – Propietario Unico -



5.2 CRITERIOS DE LA ORDENACION.

Los criterios han sido expuestos en justificación, en resumen se ha cambiado el gran patio central (UA-79) por una amplia calle peatonal con sol y uniendo la C/ Chapistería con Camino Viejo del Puerto.

5.3. JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ADOPTADA.

Como se puede comprobar en función de la topografía, la solución adoptada no solo cumple con las determinaciones de la Legislación Vigente, también es lógica, y posibilita una relación fácil y cómoda entre las distintas zonas de la UA-79 y zonas limítrofes y mejora de calidad del diseño Arquitectónico (ver plano nº 6).

Por aplicación de la Ordenanza Plan General 2º Ensanche (ver plano nº 4) se deduce una edificabilidad de:

Planta Baja	---	3.803,25 m ² .
Resto (plantas altas y ático)	---	<u>9.632,37 m².</u>
Total		<u>13.435,6 m²</u>

En las Ordenanzas se especifican la edificabilidad y la ocupación de cada parcela y en plano nº 6.

6.- ANALISIS DE LA ORDENACION Y JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES LEGALES.

6.1. ESTRUCTURA VIARIA.

Se establecen dos tipos de vías: de tráfico rodado y peatonal.

Las vías de tráfico rodado son las existentes que se restauraran y la peatonal con una anchura de 11,00 m. y espacio central de 14 m. de anchura.

El sistema viario se cederá al Excmo. Ayuntamiento de acuerdo con la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

Bajo la calle peatonal se permitirá el uso de aparcamiento.



6.5. APARCAMIENTOS.

En los proyectos de edificación se preverá como mínimo una plaza por vivienda o 100 m². edificadas.

En exteriores la amplitud del sistema viario en la C/ Rambla de las Señoritas permite 23 plazas de aparcamiento (ver plano nº 10).

8.- PROTECCIÓN.

En un principio no existen restos arqueológicos ni paraje catalogado para su protección pero no obstante, se estará en el caso de que durante el movimiento de tierras de las obras de Urbanización y construcción surgieran restos arqueológicos de interés, se estará a lo dispuesto por la Dirección General de Cultura-Patrimonio Histórico-Artístico.

8.1. TRAMITACIÓN Y APROBACION.

La tramitación del presente Plan Especial de Reforma Interior se realizará de acuerdo con el Artículo 140 y 145 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

9.- GESTION DEL SECTOR.

Dado que la propiedad de los terrenos que delimitan el Plan Especial de Reforma Interior de la UA-79 es de la misma propiedad. y de acuerdo con la Ley del Suelo de la Región de Murcia, Título V., y de acuerdo con el Artículo 178 Ley del Suelo de la Región de Murcia el Sector se desarrollará por el sistema de Concertación Directa – Propietario Único.

9.1. PLAN DE ETAPAS.

De acuerdo con el Artículo 155 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia la gestión se llevará a cabo en una Unidad Integrada, con una sola Unidad de Actuación y etapa de duración, total un año a partir de la aprobación del proyecto de Urbanización.



9.2. ORGANOS DE GESTION URBANISTICA.

De acuerdo con la Ley del Suelo de la Región de Murcia el presente Plan Especial será gestionado y desarrollado por el sistema de Concertación Directa, siendo la propiedad (único urbanizador) (Artículo 178 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia) elaborando el proyecto de reparcelación y Proyecto de Urbanización, financiando todos los gastos que procedan, financiando los servicios urbanísticos, cediendo los terrenos que procedan.

9.3. PROYECTO DE REPARCELACIÓN.

De acuerdo con el Programa de Actuación, El Urbanizador y según el Artículo 175 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia procederá a redactar el Proyecto de Reparcelación.

Este se tramitará y aprobará de acuerdo con el Artículo 176 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia y una vez aprobado se formalizará de acuerdo con el Artículo 177 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

9.4. GESTIÓN – CESIONES Y ESPACIOS LIBRES.

De acuerdo con la Ley del Suelo de la Región de Murcia (Artículos 80 y 106) y el Reglamento de Gestión Urbanística, Capítulo II, Artículos 46, 47, 48, 49, etc.)

ESTAS SON:

Cesión - Ampliación Viario (C/ Rambla de las Señoritas)	894,26 m ²
Creación de nuevo viario (C/ Central) – Espacio libre -	883,44 m ²
TOTAL	1.777,70 m²

10.- PROYECTO DE URBANIZACION.

Una vez aprobado el Proyecto de reparcelación (ó simultáneamente) se procederá a la presentación y tramitación del Proyecto de Urbanización de acuerdo con los Artículos 159, 160, 161, 162 y 163 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia y 67, 68, 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento.



10.1. DEFINICION – PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.(Artículo 159 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia).

- 1) Los Proyectos de Urbanización tienen por objeto la ejecución integrada de las obras de Urbanización incluidas en sectores o Unidades de Actuación en desarrollo de las previsiones fijadas en el planeamiento, conteniendo la supresión de barreras arquitectónicas y garantizando la accesibilidad.
- 2) Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por el desarrollo y ejecución material de las obras.
- 3) Los proyectos de Urbanización comprenderán todos los documentos necesarios para la completa definición y ejecución de las obras comprendidas en su ámbito, incluyendo una memoria y anexos necesarios plano de situación en relación con el planeamiento y planos de proyecto y de detalle, mediciones, cuadros de precios, presupuesto y pliego de condiciones de ejecución de las obras y servicios.
- 4) Los proyectos de urbanización serán elaborados por los propietarios, por el urbanizador o de oficio por la Administración actuante, según proceda.
- 5) La tramitación de los proyectos de urbanización se sujetará al procedimiento regulado en el Artículo 142 de esta Ley. (L.S. R.M)

10.2. GASTOS DE URBANIZACION. (Artículo 160 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia).

- 1** A los efectos de esta Ley, tienen la consideración de gastos de urbanización todos aquellos requeridos por el planeamiento, y como mínimo los siguientes:
- a) Ejecución o acondicionamiento de las vías públicas, incluida la pavimentación de calzadas y aceras, señalización y jardinería.
 - b) Ejecución o adecuación de los servicios urbanos exigibles conforme al planeamiento urbanístico y, al menos, los siguientes:
 - 1º) Abastecimiento de agua potable, incluida su captación, deposito, tratamiento y distribución, así como las instalaciones de riego y los hidrantes contra incendios.



2º) Saneamiento, incluidas las conducciones y colectores de evacuación, los sumideros para la recogida de aguas pluviales y las instalaciones de depuración.

3º) Suministro de energía eléctrica, incluidas las instalaciones de conducción, transformación, distribución y alumbrado público.

4º) Canalización e instalación de gas y de los demás servicios exigidos en cada caso por el planeamiento.

- c) Ejecución de los espacios libres públicos, incluidos el mobiliario urbano, la jardinería y la plantación de arbolado y demás especies vegetales.
- d) Redacción y tramitación de planes y proyectos, y todo tipo de honorarios facultativos que conlleve el proceso de urbanización y aquellos otros gastos justificados e imputables a tal fin.
- e) Las indemnizaciones a propietarios y arrendatarios y demás gastos que procedan para la extinción de servidumbres y derechos de arrendamiento, la destrucción de construcciones, instalaciones y plantaciones y el cese de actividades, incluso gastos de traslado, cuando cualquiera de ellos sea incompatible con el planeamiento urbanístico o su ejecución, así como para satisfacer los derechos de realojo y retorno, cuando sena procedentes.

2. Los gastos de urbanización corresponden a los propietarios o titulares de derechos patrimoniales, según el régimen aplicable a cada clase y categoría de suelo. Corresponden a las empresas concesionarias o titulares de los servicios los gastos de las instalaciones y obras necesarias para el suministro y servicios energéticos, de telecomunicación o nuevas tecnologías de sectores liberalizados por la Legislación Estatal. Los propietarios de suelo o promotores tendrán derecho a ser reintegrados a los gastos anticipados por estos conceptos.

3. Los gastos de urbanización podrán satisfacerse total o parcialmente mediante la cesión de terrenos edificables de valor urbanístico equivalente.

4. Los gastos de infraestructura de conexión a los sistemas generales exteriores al sector, que excedan de los requeridos para el mismo, serán repercutidos por la Administración actuante, en la cuantía que corresponda, sobre los propietarios que resulten beneficiados según se determine en el Programa de Actuación.



10.3. GARANTIAS DE LA URBANIZACIÓN. (Artículo 162 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia).

1. Con el fin de asegurar el cumplimiento del deber de urbanizar, el urbanizador o el promotor de urbanizaciones de iniciativa particular deberá constituir una garantía equivalente al 10 por ciento de la evaluación económica de los costes de urbanización de cada unidad , una vez recaída la aprobación definitiva del programa de actuación y como requisito para su efectividad.

2. Cuando sea conveniente anticipar a diferir determinadas obras de urbanización y edificación respecto de la total ejecución de una actuación urbanística, el Ayuntamiento impondrá a la prestación una garantía que asegure la ejecución de dichas obras, de conformidad con el planeamiento y su adecuación a la gestión posterior.

Esta garantía se establecerá en un porcentaje correspondiente a su superficie sobre el valor estimado de las obras de la Unidad de Actuación. Si esta no estuviera delimitada se aplicará un porcentaje equivalente al 5 por ciento del precio máximo vigente de vivienda de protección oficial por cada metro cuadrado de edificación.

3. En los supuesto de ejecución simultanea de urbanización y edificación se estará a lo dispuesto en el Artículo 211 de esta Ley.

10.4. RECEPCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN. (Artículo 163 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia).

1. Una vez terminadas las obras de urbanización e instalaciones y dotaciones, en su caso, el urbanizador o los propietarios lo pondrán en conocimiento del Ayuntamiento para su cesión.

2. El Ayuntamiento en el plazo de tres meses desde la recepción de la comunicación, deberá resolver señalando fecha para formalizar el acta de cesión o bien requerir la subsanación de las deficiencias advertidas que deban corregirse.

Transcurrido el plazo anterior sin que se hubiera notificado resolución expresa del Ayuntamiento, se considerará aceptada la cesión por silencio administrativo.

3. La recepción de las obras cedidas tendrá carácter provisional durante un año a contar desde el día siguiente de la formalización del acta de cesión o de la fecha en que se hubiera producido la aprobación por silencio administrativo. Transcurrido el



plazo del año sin notificación alguna del Ayuntamiento la recepción adquirirá carácter definitivo.

4. Con la recepción definitiva procederá la devolución de los avales o garantías constituidos y el reintegro, en su caso, de los gastos anticipados.

11.- DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL.

11.1. FINES Y OBJETIVOS.

La redacción de las presentes Ordenanzas Reguladoras tienen por objeto el establecimiento de una serie de determinaciones que permiten la ejecución del Plan Especial, cumplimentando las disposiciones legales que en materia de planeamiento le afecten.

Las presentes Ordenanzas posibilitan que las distintas promociones que se puedan realizar se lleven a cabo con la garantía de que dichas actuaciones mantengan el debido criterio de unidad y composición para obtener un carácter de conjunto, se adjunta en anexo.

11.2. AMBITO DE APLICACIÓN.

Los lindes del sector son los que aparecen grafiados en planos, siendo su ámbito de aplicación el del Plan Especial.

11.3. VIGENCIA Y ENTRADA EN VIGOR.

Las presentes Ordenanzas entraran en vigor desde la publicación de la aprobación definitiva del Plan Especial y tendrá la misma vigencia que éste siempre y cuando no se contradigan con las disposiciones de rango superior.

Tanto la Administración actuante, como los propietarios particulares presentes o futuros tienen la obligación del cumplimiento de las presentes Ordenanzas.

11.4. COMPETENCIAS Y RÉGIMEN JURÍDICO.

La entidad promotora o en su caso la Junta de Compensación a partir de su constitución formal, asumirán las obligaciones y compromisos que se derivan de estas Ordenanzas y Documentos del Plan, siendo intermediarios según corresponda cronológicamente en la inspección y control de las obras de Urbanización, con la corporación Municipal hasta que las mismas sean cedidas y/o



pasen a gestión del Ayuntamiento, las dotaciones y servicios dispuestos en el planeamiento.

El Ayuntamiento poseerá en todo momento las potestades que dimanen de la Vigente Legislación con ámbito y competencia de aplicación, de acuerdo con la Vigente Ley del Suelo el régimen aplicable es el establecido en la misma para este tipo de planeamiento.

12.- INTERVENCION ADMINISTRATIVA Y PROTECCION DE LA LEGALIDAD.

Se estará a lo dispuesto por la Ley del Suelo de la Región de Murcia en el Título VI.

12.1. DISPOSICIONES COMUNES.

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo I, Artículos 207, 208, 209, 210, 211, 212 y 213 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

12.2. LICENCIAS.

La obtención de las Licencias que procedan se ajustaran a lo dispuesto por el Capítulo II, Artículos 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220 y 221 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

12.3. TERMINOLOGÍAS.

Cuantas veces se empleen los términos y definiciones que estas normas establecen, tienen el sentido que taxativamente aquí se establece y son de obligada Utilización en todo documento que desarrolle este Plan, siendo obligatorias las definiciones del Plan General.

13.- INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO.

13.1. APLICACIÓN DIRECTA DEL PLAN ESPECIAL.

Cuando no sea necesario o no este prevista la previa aprobación de los documentos que se citan a continuación, las determinaciones del Plan Especial, son susceptibles de aplicación directa e inmediata.



13.2. ESTUDIO DE DETALLE.

Se estará a lo dispuesto por el Artículo 120 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia y los Artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento y en su aprobación y tramitación se actuará de acuerdo con el Artículo 142 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

13.3. PARCELACIONES Y REPARCELACIONES.

En caso de que se necesitara efectuar parcelaciones se estará a lo dispuesto en la Ley del Suelo de la Región de Murcia, Reglamento del Planeamiento y Plan General. En estos casos las distintas propiedades que resultaran se regularan por la Ley de Propiedad horizontal para regular propiedades y el mantenimiento de los servicios e instalaciones comunes se deberán cumplir las condiciones establecidas para las distintas tipologías.

La solicitud de Licencia de parcelación deberá venir acompañada de la documentación establecida por la Ley del Suelo y Plan General, conteniendo al menos: una memoria justificativa de la propuesta, planos de situación, plano de estado inicial, plano de parcelación que se propone y cédulas urbanísticas de cada parcela resultante.

Lorca, Enero de 2007
EL ARQUITECTO,



PROYECTO: DE PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR.

SITUACION: CAMINO VIEJO DEL PUERTO, C/ RAMBLA DE LAS SEÑORITAS Y C/ CHAPISTERIA DE LORCA. (UA-79)

PROMOTOR: REVERTE SEGURA CONSTRUCCIONES. S.L.

ARQUITECTO: MIGUEL NAVARRO MARTINEZ, S.L.

=====

ANEXO

SOLUCIONES ADOPTADAS EN CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 39/87 DE 4 DE JUNIO, SOBRE SUPRESION DE BARRERAS ARQUITECTONICAS; LA ORDEN DE 15 DE OCTUBRE DE 1.991 DE LA CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL Y OBRAS PUBLICAS Y MEDIO AMBIENTE SOBRE ACCESIBILIDAD EN ESPACIOS PUBLICOS Y EDIFICACION, Y LA LEY 5/95 DE 7 DE ABRIL DE LA COMUNIDAD AUTONOMA DE MURCIA SOBRE HABITABILIDAD Y ACCESIBILIDAD.

En el presente Plan Especial, las vías públicas, parques y de más espacios de uso público proyectados, así como las respectivas instalaciones de servicios y mobiliario urbano serán adaptadas.

La anchura mínima de los itinerarios peatonales exteriores tales como aceras, pasos peatonales y otros serán de $\geq 2,00$ m.

Las señales verticales /elementos verticales de señalización e iluminación se colocaran de forma tal que no constituyan un obstáculo para personas de movilidad reducida.

El Mobiliario urbano (cabinas, asientos, fuentes, paeleras, kioscos, etc) no constituirán un obstáculo a personas de movilidad reducida, siempre deberán permitir un espacio libre de circulación para viantes con una anchura mínima de 1,20 m. y una altura mínima de 1.75 m.

En caso de obras o elementos provisionales que impliquen peligro, obstáculo o limitación de recorrido, acceso o estancias peatonales (zanjas, andamios o análogos) quedará señalizado y protegido mediante vallas estables y continuas dotadas de señalización luminosa y otro que pueda ser fácilmente advertidos por personas de movilidad reducida. Los recorridos o accesos provisionalmente obstaculizados serán sustituidos por otros alternativos y adaptados.

Pavimentos: El proyecto de urbanización que desarrolle el presente Plan Especial, habrá de cumplir con lo especificado en el Artículo 5º apartado 5.2. al 5.5



de la Orden de 15 de Octubre de 1.991, Artículo 5º apartado 5.1 al 5.6 del Decreto Regional 39/1.987 de 4 de Junio y el Capitulo II y III en todos sus Artículos de la Ley 5/1.995 de 7 de Abril, todos de la Comunidad Autónoma.

Los vados proyectados tendrán una anchura mínima de 1,20 y se pavimentaran con suelo antideslizante, la pendiente no es superior al 10% y no existirá resalte alguno de sus encuentros con acera y calzada. Su diseño será tal que se impida el establecimiento de aguas.

No se prevén rampas dada la planeidad de los terrenos del presente Plan Especial, aunque en el caso de tener que diseñarse alguna o con calle de desnivel, se atenderá a lo expuesto en el Artículo 6 apartado 6.2. de la Orden de 15 de Octubre de 1,991 de la Consejería de P.T. Obras Publicas y Medio Ambiente sobre accesibilidad en espacios públicos y edificación.

Lorca, Enero de 2007
EL ARQUITECTO,



PROYECTO: DE PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR.

SITUACION: CAMINO VIEJO DEL PUERTO, C/ RAMBLA DE LAS SEÑORITAS Y C/ CHAPISTERIA DE LORCA. (UA-79).

PROMOTOR: REVERTE SEGURA CONSTRUCCIONES, S.L.

ARQUITECTO: MIGUEL NAVARRO MARTINEZ, S.L.

ORDENANZAS REGULADORAS

GENERALIDADES.

1.- Las obras de edificación se ajustaran a las Normas del presente Plan Especial de Reforma Interior de Lorca.

2.- Alineaciones y retranqueos de parcela.

Son las señaladas en el plano nº 7.

3.- Parcela Edificable.

Para que una parcela sea edificable debe tener los siguientes servicios: Acceso rodado, bordillo colocado, servicios de agua potable, energía eléctrica y alcantarillado.

Debiendo estar ejecutándose el resto de los servicios en la fase correspondiente de forma continua.

Los servicios que falten y su correcta ejecución hasta su terminación y recepción por el Excmo. Ayuntamiento se garantizaran según ley.

4.- Ocupación.

Su definición es la que señala el Plan General.

5.- Altura del edificio.

Dada la topografía de la Zona, la altura máxima definida en las Ordenanzas de Parcela se medirá sobre la rasante según P.E.R.I. y Plan General

Y se cumplirá el Artículo 68 y 69 del Plan General.

6.- Condiciones estéticas.

Se ajustara a lo señalado por el Plan General.

7.- Edificabilidad.

Se cumplirá el Plan General, Artículos 81, 81.1 y 82.

Lorca, Enero de 2007
EL ARQUITECTO,



CESION VIARIO**PARCELA -1**

Superficie Parcela	894,26 m ²
--------------------	-----------------------

En esta parcela por destinarse a cesión de viario no se prevé: edificabilidad, densidad, ocupación, altura ni retranqueos.

Su uso será exclusivo para circulación peatonal, vehículos y aparcamientos.

Lorca, Enero de 2007
EL ARQUITECTO,



ORDENANZA 2 PLAN GENERAL ENSANCHE
PARCELA 2

Superficie Parcela	2.000,08 m ²
Edificabilidad	10.085,62 m ² /m ²
Ocupación	100% en planta baja.
Altura	≥15,20 y ≤ 16,40 m (5 Plantas + Atico)
Usos :	
Característicos	Residencial, vivienda colectiva.
Complementarios	Garaje – aparcamiento privado
Compatibles	<ul style="list-style-type: none"> - Residencia Comunitaria. - Oficinas - Comercial en categorías, a y b en todas las situaciones. - Hotelero. - Hostelero. - Servicios Recreativos. - Otros Servicios Terciarios. - Industria y talleres compatibles con el uso residencial. - Dotacional en todas sus clases. - Industria y talleres compatibles con el uso residencial. - Dotacional en todas sus clases.
Condicionados	<ul style="list-style-type: none"> - Almacén asociado a las actividades que se implanten en planta baja. - Aparcamiento público con acceso independiente- Almacén asociado a las actividades que se implanten en planta baja. - Aparcamiento público con acceso independiente
Fondo máximo	17 m en planta piso.
Sótano	Permitido
Aparcamiento	Se preverá una plaza de aparcamiento por vivienda o cada 100 m ² edificados y cumplirá el artículo 43.8 del P.G.

Parcela Mínima, a efectos de posible de segregación:

Superficie	≥ 300 m ²
Frente mínimo	12,5 m
Diámetro inscrito	12,5 m

Lorca, Enero de 2007
EL ARQUITECTO,

	VISADO Normal	31/01/2007 136477/112828
	Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia Visado Telemático Autores: MIGUEL NAVARRO MARTINEZ	SRG
El Colegio garantiza la firma digital de los autores		

ORDENANZA
PARCELA 3

Superficie Parcela	883,44 m ²
--------------------	-----------------------

En esta parcela por destinarse a espacio libre no se prevé: edificabilidad, densidad, ocupación, altura ni retranqueos.

Su uso será exclusivo para circulación peatonal y aparcamiento (garajes) en sótanos.

Lorca, Enero de 2007
EL ARQUITECTO



ORDENANZA 2ª (PLAN GENERAL)
PARCELA 4

Superficie Parcela	919,75 m ²
Edificabilidad	3.350,00 m ² /m ²
Ocupación	100% en planta baja
Altura	≥9,40 y < 10,10 m (3 plantas + ático)
Usos:	
Característicos	Residencial, vivienda colectiva.
Complementario	Garaje – aparcamiento privado
Compatibles	<ul style="list-style-type: none"> - Residencia Comunitaria. - Oficinas - Comercial en categorías, a y b en todas las situaciones. - Hotelero. - Hosteler. - Servicios Recreativos. - Otros Servicios Terciarios. - Industria y talleres compatibles con el uso residencial. - Dotacional en todas sus clases. - Industria y talleres compatibles con el uso residencial. - Dotacional en todas sus clases.
Condicionados	<ul style="list-style-type: none"> - Almacén asociado a las actividades que se implanten en planta baja. - Aparcamiento público con acceso independiente- Almacén asociado a las actividades que se implanten en planta baja. - Aparcamiento público con acceso independiente
Fondo máximo	17 m en planta piso.
Retranqueos	No se permiten.
Sótano	Permitido.
Aparcamiento	Se preverá una plaza de aparcamiento por vivienda o cada 100 m ² edificados y cumplirá el artículo 43.8 del P.G.

Parcela Mínima, a efectos de posible de segregación:

Superficie	≥ 250 m ²
Frente mínimo	10 m
Diámetro inscrito	10 m.

Lorca, Enero de 2007
EL ARQUITECTO,

	<p>VISADO Normal</p>	<p>31/01/2007 136477/112828</p>
<p>Visado Telemático Autores: MIGUEL NAVARRO MARTINEZ</p>		
<p>El Colegio garantiza la firma digital de los autores</p>		