

PERI 3. PONCEMAR. PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR.	
	Página nº 1

III NORMAS URBANISTICAS.



BARNES Y DENIZ. ARQUITECTOS
 Avda. Juan Carlos I. 31. 7ºB. Ed. Avenida. 30.800 Lorca .Tfno.: 968/ 44 29 20. barnesydeniz@coamu.es



VISADO
Normal

17/12/2009
154129/17767

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia MMPG

Visado Telemático
 Autores: ANDRES DENIZ VILCHES
 FRANCISCO BARNES ROMERO

El Colegio garantiza la firma digital de los autores

III.1 NORMAS GENERALES, CONCEPTOS Y TERMINOLOGIA.

1 OBJETO Y AMBITO DE APLICACIÓN.

Las presentes Normas Urbanísticas, tienen por objeto la reglamentación del uso de los terrenos y la edificación y urbanización en el ámbito del Plan Especial de Reforma Interior: **PERI - 3 PONCEMAR** del P.G.M.O.U. de Lorca.

2 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 INTERPRETACION DE LAS NORMAS

Para todos aquellos aspectos que no estén considerados en las presentes Ordenanzas, se estará a lo dispuesto en el P.G.M.O.U. de Lorca vigente.

4 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.

5 MODIFICACIONES DE PROYECTOS.

Cualquier modificación que haya de sufrir el proyecto de edificación lo mismo que para ampliarlo que para reducirlo, deberá someterse nuevamente a la aprobación del Ayuntamiento.

6 MAQUINARIA Y ACOPIOS

La entrada de camiones, o de máquinas de obras a la parcela deberá realizarse por el paso de carruajes, que a tal efecto se señalará. Cualquier desperfecto de accesos así como de cualquiera de los servicios de la Urbanización (luz, agua) que se ocasionarán será reparado por el propietario de la parcela. No se admite ningún acopio de materiales fuera de la parcela, ni en las calzadas, aceras o zonas ajardinadas, así como de la carga y descarga de materiales en dicha zona.

III.2 NORMAS DE PROTECCION, VALORES CULTURALES Y AMBIENTALES.

1 DEFINICIONES

Aguas residuales: aguas usadas, procedentes del consumo humano y/o animal e instalaciones industriales, que acarrean elementos o sustancias líquidas o sólidas distintas en calidad o cantidad a la que tenían en su abastecimiento de origen, diluidas o no con cualquier agua subterránea, superficial o pluvial que se le haya incorporado.

Aguas pluviales: son las producidas a continuación de cualquier precipitación natural y como resultado de la misma.

Basura: son desechos sólidos de todo tipo, resultantes del manejo, distribución y consumo de alimentos y otros.

Alcantarilla pública: todo conducto destinado al transporte de aguas residuales y/o pluviales.

Contaminante compatible: elemento compuesto o parámetro capaz de ser recibido en el cauce colector del alcantarillado sin producir ningún efecto nocivo en su recorrido hasta el cauce final.

Contaminante incompatible: elemento compuesto o parámetro que no puede ser aceptado en el cauce colector del alcantarillado sin riesgo de producir algún efecto nocivo en su recorrido hasta el cauce final.

2 PROTECCION CONTRA EL RUIDO.

- a. Durante la fase de construcción, tanto de las obras de urbanización, 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 **VISADO** a



BARNES Y DENIZ. ARQUITECTOS
 Avda. Juan Carlos I. 31. 7ºB. Ed. Avenida. 30.800 Lorca .Tfno.: 968/ 44 29 20. barnesydeniz@coamu.es

17/12/2009
154129/17767

VISADO
Normal

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia **MMPG**

Visado Telemático
Autores: ANDRES DENIZ VILCHES
FRANCISCO BARNES ROMERO

El Colegio garantiza la firma digital de los autores

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 481.998 de protección del medio ambiente frente al ruido.

3 ADAPTACION A LA TRAMA URBANA.

Se propone un trazado viario que se adapta al existente (solo se propone la apertura de un nuevo vial), regularizando pendientes.

Se potenciarán diseños que favorezcan la integración arquitectónica de las edificaciones, al objeto de favorecer la integración paisajística de las mismas.

Se acopiará la "tierra vegetal", resultante de los trabajos de apertura de nuevos viales, al objeto de ser reutilizada posteriormente en ajardinamientos y zonas verdes.

4 PROTECCION DE LA BIOCENOSIS.

a.- En la implantación de nuevos jardines se utilizarán especies autóctonas preferentemente, favoreciendo las de bajo consumo de agua.

b.- Los trabajos de movimiento de tierras, demolición de edificios y el arranque de la vegetación necesarios para iniciar las obras de urbanización, se realizarán fuera de cualquier época de nidificación de aves.

5 PROTECCION DE LA ATMÓSFERA

a. Cualquier industria, instalación de calefacción y agua caliente, vehículo automóvil, 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 tránsito de camiones para minimizar las emisiones de polvo.



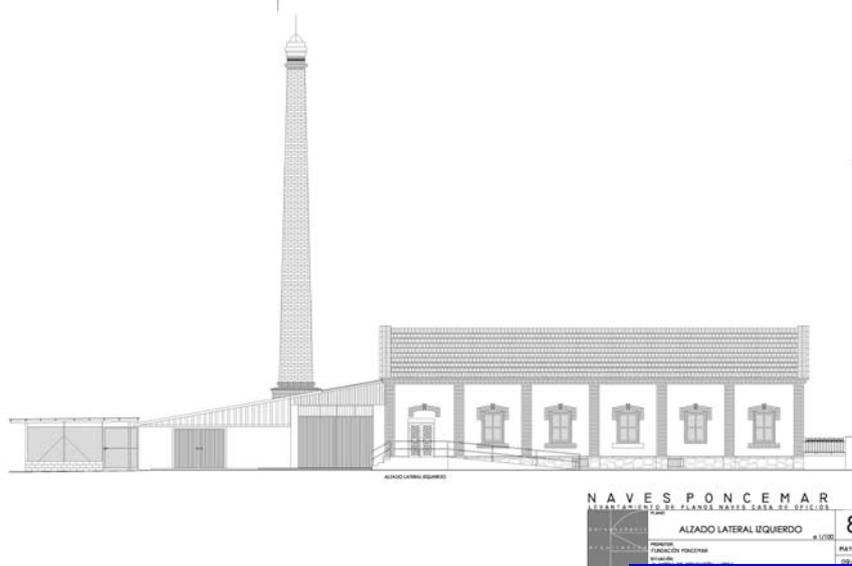
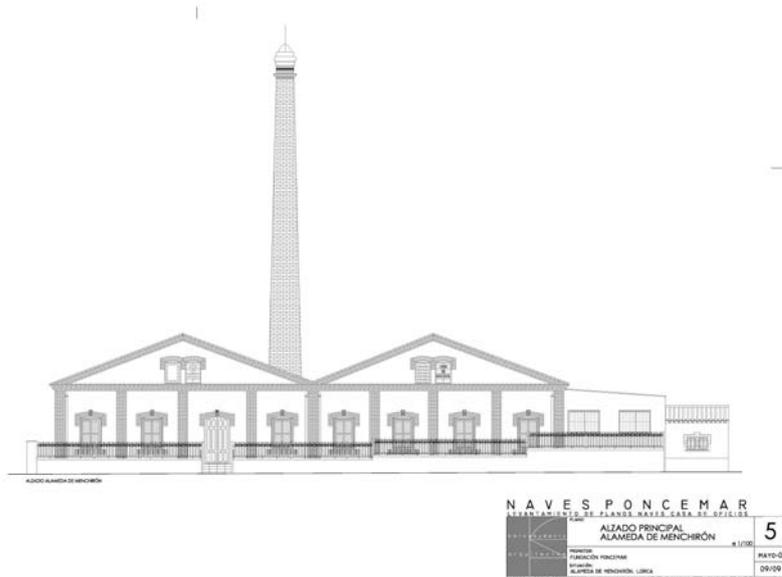
BARNES Y DENIZ. ARQUITECTOS
 Avda. Juan Carlos I. 31. 7ºB. Ed. Avenida. 30.800 Lorca .Tfno.: 968/ 44 29 20. barnesydeniz@coamu.es

	VISADO	17/12/2009
	Normal	154129/17767
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia MMPG		
<small>Visado Telemático</small> Autores: ANDRES DENIZ VILCHES FRANCISCO BARNES ROMERO		
BARNES Y DENIZ. ARQUITECTOS		
<small>El Colegio garantiza la firma digital de los autores</small>		

6 PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL Y NATURAL.

En el área de actuación del plan especial existen dos naves y una chimenea de finales del s. XIX, con propuesta de catalogación, por lo que el presente documento será sometido a informe vinculante de la Dirección General de Cultura.

Se pretende conservar como hito representativo y configurador de la actuación la chimenea de ladrillo existente.



VISADO
Normal

17/12/2009
154129/17767

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia MMPG

Visado Telemático
Autores: ANDRES DENIZ VILCHES
FRANCISCO BARNES ROMERO

BARNESYDENIZ.ARQUITECTOS

Avda. Juan Carlos I. 31. 7ºB. Ed. Avenida. 30.800 Lorca .Tfno.: 968/ 44 29 20. barnesydeniz@coamu.es

El Colegio garantiza la firma digital de los autores



III.3 NORMAS DE GESTION, SISTEMAS Y PLAZOS DE ACTUACION.

A **NORMAS DE GESTION**

1.- CALIFICACIÓN DEL SUELO

Sistemas y zonas

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

- Zonas Residenciales.
- Dotacional público
- Terciario hostelero
- Viario: vuelo titulariad y uso público
Subsuelo titularidad privada

2.- ESTUDIOS DE DETALLE

Generalidades.

Los estudios de detalle tendrán por objeto, la reordenación de volúmenes, definición de alineaciones, rasantes, vías interiores particulares de acceso a la edificación, etc, que sea necesario establecer para:

- a.- Proceder a la subparcelación de manzanas.
- b.- Desarrollar las zonas de equipamiento.

En cualquier caso, los Estudios de Detalle se ajustarán a lo dispuesto al efecto en la Ley del Suelo de la Región de Murcia(LSRM) (art. 120) y Reglamento de Planeamiento vigente (art. 65 y 66).

3.- PARCELACIONES

Parcelación.

Se entiende por parcelación la subdivisión simultanea o sucesiva de terrenos en dos o mas lotes, o la agrupación de parcelas previstas en la ordenación del Plan Especial.

Parcela mínima.

La parcela mínima no podrá ser de superficie inferior a la mínima establecida por las Normas de Edificación para cada zona.

Plano parcelario.

La parcelación resultante se incluye en el correspondiente Plano Parcelario.



BARNES Y DENIZ. ARQUITECTOS

Avda. Juan Carlos I. 31. 7ºB. Ed. Avenida. 30.800 Lorca .Tfno.: 968/ 44 29 20. barnesydeniz@coamu.es



VISADO
Normal

17/12/2009
154129/17767

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia MMPG

Visado Telemático
Autores: ANDRES DENIZ VILCHES
FRANCISCO BARNES ROMERO

PERI 3. PONCEMAR. PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR.	
	Página nº 7

Agrupación/Segregación de parcelas.

Se podrán dividir/agrupar parcelas para formar otras de menor/mayor tamaño, siempre que cumplan los siguientes requisitos:

- a.- Las parcelas resultantes no serán de superficie inferior a la especificada en las Normas de Edificación para cada zona y la superficie edificable resultante no superará la de la parcela originaria.
- b.- Las nuevas parcelas cumplirán con los parámetros del Plan Especial.
- c. Si con motivo de la subdivisión de parcelas fuera necesario realizar obras de urbanización, estas se realizarán con cargo al titular de la parcela originaria.
- d. Para la subdivisión de parcelas es necesaria la presentación de proyecto de Parcelación.

B SISTEMAS Y PLAZOS DE ACTUACIÓN

Son los recogidos en el documento "Plan de Actuación" que acompaña a este Plan Especial.

<small>francisco barnes y andrés deniz arquitectos</small>	BARNES Y DENIZ. ARQUITECTOS	 <p>VISADO Normal 17/12/2009 154129/17767 Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia MMPG</p>
Avda. Juan Carlos I. 31. 7ºB. Ed. Avenida. 30.800 Lorca .Tfno.: 968/ 44 29 20. barnesydeniz@coamu.es		<p>Visado Telemático Autores: ANDRES DENIZ VILCHES FRANCISCO BARNES ROMERO</p> <p>El Colegio garantiza la firma digital de los autores</p>

III.4 NORMAS DE URBANIZACION, CONDICIONES Y NIVELES DE CALIDAD.

III.4.1 MODO DE EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

Las obras de urbanización tendrán como fin la ejecución de los servicios urbanísticos necesarios para que los terrenos estén correctamente urbanizados, (agua, electrificación, saneamiento y depuración de aguas, viales asfaltados y aceras soladas y encintadas, alumbrado público, telefonía, etc.) con arreglo a las exigencias de la normativa urbanística y con las características técnicas que se describirán en el mismo.

III.4.2 NORMAS DE URBANIZACIÓN PREVISTAS.

Con el fin de llevar a la práctica las determinaciones del Presente Plan Especial se redactará el correspondiente Proyecto de Urbanización, de acuerdo a lo establecido en el capítulo VII, art. 67 al 70 del R.P.U. y en el que se incluirán como mínimo las siguientes obras, 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 urbanización de los diferentes elementos del sistema viario y de las redes de instalaciones:

-Sistema viario:

Calzadas.

Sobre una caja previamente compactada y rellena en su caso con material de aportación, se ha previsto una sección tipo formada por un mínimo de 20 cm de zahorra natural compactada, 20 cm de grava cemento, 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 realizaran 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.



BARNESYDENIZ. ARQUITECTOS
 Avda. Juan Carlos I. 31. 7ºB. Ed. Avenida. 30.800 Lorca .Tfno.: 968/ 44 29 20. barnesydeniz@coamu.es

	VISADO Normal	17/12/2009 154129/17767
	Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia MMPG	
<small>Visado Telemático</small> Autores: ANDRES DENIZ VILCHES FRANCISCO BARNES ROMERO		
BARNESYDENIZ. ARQUITECTOS		
<small>El Colegio garantiza la firma digital de los autores</small>		

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 urbanización 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.



BARNES Y DENIZ. ARQUITECTOS
Avda. Juan Carlos I. 31. 7ºB. Ed. Avenida. 30.800 Lorca .Tfno.: 968/ 44 29 20. barnesydeniz@coamu.es



VISADO
Normal

17/12/2009
154129/17767

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia MMPG

Visado Telemático
Autores: ANDRES DENIZ VILCHES
FRANCISCO BARNES ROMERO

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 m3.

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 los correspondientes proyectos de urbanización.

Condiciones para el proyecto de urbanización.

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 calidades mínimas 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 calidades mínimas:

- 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.



BARNES Y DENIZ. ARQUITECTOS

Avda. Juan Carlos I. 31. 7ºB. Ed. Avenida. 30.800 Lorca .Tfno.: 968/ 44 29 20. barnesydeniz@coamu.es



VISADO
Normal

17/12/2009
154129/17767

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia MMPG

Visado Telemático
Autores: ANDRES DENIZ VILCHES
FRANCISCO BARNES ROMERO

PERI 3. PONCEMAR. PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR.	
	Página nº 11

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 urbanización.

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/m²/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 urbanización.

La red de alumbrado público se prevé mediante báculos de 6 a 8 m. de altura colocados unilateralmente en el vial de nueva apertura y en la Alameda de Menchirón y bilateral en la Explanada de la Estación. Tendrán báculos de uno y dos brazos, según su ubicación en la red viaria. Dentro del espacio libre se colocaran según plano, luminarias a distintas orientaciones de modo que se consiga una iluminación adecuada.

El alumbrado público debe contribuir a crear un ambiente visual nocturno adecuado a la vida ciudadana, potenciando la estética urbana. Sus

17/12/2009
154129/17767
MMPG

VISADO
Normal

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia

Visado Telemático
Autores: ANDRES DENIZ VILCHES
FRANCISCO BARNES ROMERO

BARNES Y DENIZ. ARQUITECTOS

Avda. Juan Carlos I. 31. 7ºB. Ed. Avenida. 30.800 Lorca .Tfno.: 968/ 44 29 20. barnesydeniz@coamu.es

El Colegio garantiza la firma digital de los autores



BARNES Y DENIZ. ARQUITECTOS
Avda. Juan Carlos I. 31. 7ºB. Ed. Avenida. 30.800 Lorca .Tfno.: 968/ 44 29 20. barnesydeniz@coamu.es

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
Uniformidad: min/med.	SOC	SOC	NCO	NCO
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



BARNES Y DENIZ. ARQUITECTOS
 Avda. Juan Carlos I. 31. 7ºB. Ed. Avenida. 30.800 Lorca .Tfno.: 968/ 44 29 20. barnesydeniz@coamu.es

17/12/2009
154129/17767

VISADO
Normal

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia **MMPG**

Visado Telemático
Autores: ANDRES DENIZ VILCHES
FRANCISCO BARNES ROMERO

BARNES Y DENIZ. ARQUITECTOS

El Colegio garantiza la firma digital de los autores

PERI 3. PONCEMAR. PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR.	
	Página nº 13

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.



BARNES Y DENIZ. ARQUITECTOS
 Avda. Juan Carlos I. 31. 7ºB. Ed. Avenida. 30.800 Lorca .Tfno.: 968/ 44 29 20. barnesydeniz@coamu.es

	VISADO Normal	17/12/2009 154129/17767
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia MMPG		
Visado Telemático Autores: ANDRES DENIZ VILCHES FRANCISCO BARNES ROMERO		
BARNES Y DENIZ. ARQUITECTOS		
El Colegio garantiza la firma digital de los autores		

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 peatonal, 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 mm².

En la instalación eléctrica interior de los soportes la sección mínima de los conductores para la alimentación de las luminarias será de 2,5 mm².



BARNES Y DENIZ. ARQUITECTOS

Avda. Juan Carlos I. 31. 7ºB. Ed. Avenida. 30.800 Lorca .Tfno.: 968/ 44 29 20. barnesydeniz@coamu.es



VISADO
Normal

17/12/2009
154129/17767

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia MMPG

Visado Telemático
Autores: ANDRES DENIZ VILCHES
FRANCISCO BARNES ROMERO

PERI 3. PONCEMAR. PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR.	
	Página nº 15

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 mm², 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 35mm² 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 mm². de sección, formando un bucle, así como el conductor de tierra del soporte de 6 mm² 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 mm² 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 omhios. 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.



BARNES Y DENIZ. ARQUITECTOS
 Avda. Juan Carlos I. 31. 7ºB. Ed. Avenida. 30.800 Lorca .Tfno.: 968/ 44 29 20. barnesydeniz@coamu.es



VISADO
Normal

17/12/2009
154129/17767

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia **MMPG**

Visado Telemático
 Autores: ANDRES DENIZ VILCHES
 FRANCISCO BARNES ROMERO

ARQUITECTOS

El Colegio garantiza la firma digital de los autores

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 montada 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/m². 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 hinca 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/m² o equivalente a una iluminancia de 10 lux.

Para los de tipo 2 una luminaria de 1 cd/m² o 20 lux.

Para los de tipo 3, 2 cd/m² 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 mm². Se prevé inicialmente la ubicación de dos transformadores bajo rasante de 5,20x3,20. En el proyecto de urbanización se ajustara 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/m².

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.



PERI 3. PONCEMAR. PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR.	
	Página nº 18

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 en la conexión con la avenida de Juan Carlos I, o en su defecto 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.

Se dejarán previstos CAP en los extremos de los conductos.

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 urbanización deberá cumplir lo establecido en la normativa de Accesibilidad vigente. 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 1,50 m. salvo que el ancho M paso sea inferior, en cuyo caso será igual a éste. La pendiente máxima será del 8%.

2.- Las isletas en cruces tendrán una anchura mínima de 1,20 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, esta pendiente no será superior al 1 %.

4.- En los itinerarios libres de barreras urbanísticas a que se refiere el art. 20 se tendrá en cuenta lo siguiente:

	BARNES Y DENIZ. ARQUITECTOS	VISADO Normal 17/12/2009 154129/17767 MMPG
	Avda. Juan Carlos I. 31. 7ºB. Ed. Avenida. 30.800 Lorca .Tfno.: 968/ 44 29 20. barnesydeniz@coamu.es	Visado Telemático Autores: ANDRES DENIZ VILCHES FRANCISCO BARNES ROMERO El Colegio garantiza la firma digital de los autores

PERI 3. PONCEMAR. PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR.	
	Página nº 19

La pendiente máxima de la red viaria será del 8% y sólo en casos excepcionales debidamente justificados y para tramos cortos, se podrá alcanzar el 12%.

Las aceras tendrán un ancho mínimo útil de 1,50 m. con pendiente transversal máxima del 1 %.

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 1,50 m.

Los Proyectos de Urbanización 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.



BARNES Y DENIZ. ARQUITECTOS
Avda. Juan Carlos I. 31. 7ºB. Ed. Avenida. 30.800 Lorca .Tfno.: 968/ 44 29 20. barnesydeniz@coamu.es



VISADO
Normal

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia

Visado Telemático
Autores: ANDRES DENIZ VILCHES
FRANCISCO BARNES ROMERO

17/12/2009
154129/17767

MMPG

PERI 3. PONCEMAR. PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR.	
	Página nº 21

ZONA DE ORDENANZA	ENSANCHE	2. PONCEMAR
TIPOLOGIA	Vivienda colectiva	

USOS

Característicos	Residencial: vivienda colectiva.
Complementarios	Garaje-aparcamiento.
Compatibles	-Residencia comunitaria. -Oficinas. -Comercial en todas las categorías, en todas las situaciones. -Hotelero en categoría 1, 3 y 5. -Hostelero y Servicios Recreativos con aforo tipo I, II y III. -Otros servicios terciarios con aforo tipo I, II, III y IV. -Dotacional en todas sus clases. -Industria y talleres compatibles con uso residencial. -Aparcamiento público con acceso independiente
Prohibidos	-el resto.

PARCELACION

Parcela mínima.	Las resultantes de la reparcelación.
Frente mínimo	
Retranqueos mínimos.	-Según ordenación en plano de alineaciones altas y fondos edificables.

VOLUMEN

Fondo máximo	-Según ordenación en plano de alineaciones altas y fondos edificables.
Altura máxima.	-9-14 plantas. -Se fija la altura máxima en nueve plantas en las zonas medianeras con otras edificaciones con el fin de no generar medianeras vistas: En el resto, con ordenación libre, la altura de la edificación podrá variar desde nueve (9) a catorce (14) plantas hasta agotar edificabilidad.
Edificabilidad	17.150 m ² + 1000 m ² (uso dotacional público)
Sótano.	-Si
Bajo cubierta/Ático.	-Si, salvo excepciones señaladas en planos
Condiciones de volumen	-En planta baja se permite la ocupación del 100%, excepto en planta baja residencial. -Se admiten vuelos abiertos y cerrados: sobre la alineación de calle s/ P.G.M.O.U. sobre alineación de edificación, hasta 2 metros.

CONDICIONES ESTETICAS

Ordenación	Libre dentro de las alineaciones de edificación y alturas
Factor de forma, color y orientación del edificio.	Se tendrán en cuenta los parámetros de soleamiento, protección y menor transmisión térmica . Se potenciarán las distribuciones de viviendas con más de una fachada, para favorecer la ventilación natural cruzada y las protecciones solares con sistemas pasivos.
Cubierta	Forma y sistema constructivo libre. Se preverá la disposición de acceso a cubierta desde zonas



BARNES Y DENIZ. ARQUITECTOS
Avda. Juan Carlos I. 31. 7ºB. Ed. Avenida. 30.800 Lorca .Tfno.: 968/ 44 29 20. barnesydeniz@coamu.es

17/12/2009
154129/17767
MMPG

VISADO
Normal
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia

Visado Telemático
Autores: ANDRES DENIZ VILCHES
FRANCISCO BARNES ROMERO

El Colegio garantiza la firma digital de los autores

PERI 3. PONCEMAR. PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR.	
	Página nº 22

	comunes del edificio a efectos de su adecuado mantenimiento y reparación . Se consideran adecuadas las soluciones de <i>cubiertas ventiladas</i> o parcialmente ventiladas, que mejoren el aislamiento térmico mínimo exigido.
Planta baja	Se considerarán parte inseparable del resto de las fachadas y su cerramiento deberá venir definido en el correspondiente proyecto

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

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 <i>un menor coste económico</i> 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.,).



BARNES Y DENIZ. ARQUITECTOS
Avda. Juan Carlos I. 31. 7ºB. Ed. Avenida. 30.800 Lorca .Tfno.: 968/ 44 29 20. barnesydeniz@coamu.es



VISADO
Normal

17/12/2009
154129/17767

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia MMPG

Visado Telemático
Autores: ANDRES DENIZ VILCHES
FRANCISCO BARNES ROMERO

El Colegio garantiza la firma digital de los autores

PERI 3. PONCEMAR. PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR.	
	Página nº 23

III.5.2 USO TERCIARIO-HOSTELERO

-ZONA DE ORDENANZA: **TERCIARIO-HOSTELERO 7. PONCEMAR**

ZONA DE ORDENANZA	TERCIARIO-HOSTELERO	7. PONCEMAR
TIPOLOGIA	Edificación aislada	

USOS

Característicos	Terciario hostelero en edificio exclusivo
Complementarios	Servicios recreativos en categoría B, con aforo tipo I, II y III
Compatibles	
Prohibidos	-el resto.

PARCELACION

Parcela mínima.	Resultante de la reparcelación
Frente mínimo	-
Retranqueos mínimos. Fachada y linderos	libre

VOLUMEN

Edificabilidad	150 m ²
Ocupación	30%
Altura máxima	4 m, 1 planta

CONDICIONES ESTETICAS

Ordenación	Libre
Cubierta	Se cuidarán los materiales y acabados de la cubierta de la edificación por su presencia como "quinta fachada" respecto al entorno urbano. Su forma y sistema constructivo será libre y coherente con las fachadas. Se consideran adecuadas las soluciones de <i>cubiertas ventiladas</i> o parcialmente ventiladas, que mejoren el aislamiento térmico mínimo exigido.
Otros elementos	Se considerarán parte inseparable del resto de las fachadas y su cerramiento deberá venir definido en el correspondiente proyecto Incorporación y mantenimiento de la chimenea a conservar. Los espacios no edificados de parcela tendrán el mismo tratamiento de pavimentos que los de la plaza en la que se insertan, quedando prohibido expresamente cualquier tipo de vallado o cerramiento de parcela.



BARNES Y DENIZ. ARQUITECTOS
Avda. Juan Carlos I. 31. 7ºB. Ed. Avenida. 30.800 Lorca .Tfno.: 968/ 44 29 20. barnesydeniz@coamu.es



VISADO
Normal

17/12/2009
154129/17767

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia MMPG

Visado Telemático
Autores: ANDRES DENIZ VILCHES
FRANCISCO BARNES ROMERO

El Colegio garantiza la firma digital de los autores

III.5.3 USO DOTACIONAL PÚBLICO

En las condiciones de desarrollo de la ficha del PERI está la cesión de un local en bajo con superficie construida de 1.000 m² con uso dotacional público.

Su localización viene recogida en el plano de cesiones.

Sus condiciones serán las establecidas en el P.G.M.O.U. de Lorca.

III.5.4 USO DE ESPACIOS LIBRES

Esta ordenanza es de aplicación en la parcela designada con las siglas **EL-P** en el plano de zonificación, usos y tipologías.

Afecta a una superficie de **3.114,00 m²**.

En esta parcela se mantiene como elemento escultórico la chimenea catalogada a la que se protegerá con una zona ajardinada perimetral.

Sus condiciones de edificación serán las establecidas en el P.G.M.O.U. de Lorca.

Art. 61 Uso de espacios libres y zonas verdes.

Corresponde a todos aquellos espacios no edificados destinados fundamentalmente a plantación de arbolado y jardinería, admitiéndose diversos tratamientos del suelo, y cuyo objeto es garantizar el desarrollo de actividades de ocio-recreativas.

Los espacios libres y zonas verdes de carácter público pueden incluir elementos de mobiliario y pequeñas construcciones con carácter provisional (kioscos de bebidas, periódicos, cabinas de teléfonos, paradas de autobús, etc.).

Art. 62 Condiciones del uso de espacios libres y zonas verdes.

- *Toda modificación de posición o disminución de las zonas verdes se entenderá que constituye modificación del Plan General Municipal de Ordenación, salvo los pequeños ajustes que su propio margen de concreción confiere.*
- *Deberá existir un tratamiento diferenciado de las zonas de estancia y las de juego.*
- *Los espacios libres y zonas verdes de propiedad pública, así como los jardines o espacios no edificados en parcela de carácter privado deben de urbanizarse y mantenerse dentro del más estricto ornato.*



III.5.5 NORMAS SOBRE CONDICIONES DE ORNATO Y ESTÉTICA URBANA.

Composición estética y arquitectónica urbana.

Los edificios y construcciones habrán de adaptarse en lo básico al ambiente estético de la zona, sector, calle o plaza, para que no desentonen del conjunto en que están situados.

Fachadas.

1. Se declara la composición estética libre en la construcción de las fachadas de los edificios, aunque, según lo establecido en el artículo anterior, se evitarán siempre efectos discordantes entre las fachadas de una misma manzana, plaza o calle, contiguos o próximos, a fin de obtener la armonía del conjunto.
2. En la construcción de las fachadas se emplearán materiales de buena calidad, quedando prohibidos los que por su blandura, permeabilidad o mal estado perjudiquen al decoro u ornato de la vía pública.
3. A estos efectos, se construirán como fachadas todos los paramentos de un edificio visibles desde la vía pública. En particular, cuando se trate de edificios contiguos con diferentes alturas será obligatorio tratar como fachada el paramento que por tal causa queda visto, el cual deberá retirarse de la línea medianera para poder establecer en él aberturas si ello fuera necesario para conseguir una composición adecuada.

Fachadas de establecimientos.

El diseño exterior de establecimientos comerciales e industriales compatibles, será libre, pero tendrá en cuenta la edificación en la que se inserta para no resultar discordante con la misma, de igual manera **anuncios, letreros y luminosos** emplearán materiales, tonos de color y demás características de calidad similar de modo que permitan apreciar la relación con la fachada del edificio en que se insertan, (cumpliendo la normativa vigente al respecto).

Conservación de fachadas.

Todas las fachadas de edificios, locales comerciales y terciario, deberán en todo momento encontrarse en las debidas condiciones de estética y ornato público.

Vallado de solares y terrenos urbanos sin edificar.

1. Todos los solares estarán cercados con una valla de 2 metros de altura mínima, ejecutada con material y espesor convenientes para asegurar su conservación en buen estado.



BARNES Y DENIZ. ARQUITECTOS
Avda. Juan Carlos I. 31. 7ºB. Ed. Avenida. 30.800 Lorca .Tfno.: 968/ 44 29 20. barnesydeniz@coamu.es



VISADO
Normal

17/12/2009
154129/17767

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia **MMPG**

Visado Telemático
Autores: ANDRES DENIZ VILCHES
FRANCISCO BARNES ROMERO

El Colegio garantiza la firma digital de los autores

PERI 3. PONCEMAR. PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR.	
	Página nº 26

2. El Ayuntamiento podrá exigir, asimismo, que se cierren otras propiedades, aunque no tengan la calificación de solar; prohibiéndose en cualquier caso, de manera absoluta, el cierre de fincas con alambre de espino en el caso de que las mismas sean colindantes con vías urbanas o rurales o en lugares en que así lo requiera la seguridad o tránsito de personas.

3. Este cerramiento deberá situarse en la alineación oficial de la calle.

Servidumbres urbanas.

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, en las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad. Los Servicios Técnicos Municipales procurarán evitar molestias y avisarán a los afectados con la antelación que cada caso permita.

Construcciones provisionales en interior de solares.

1. Se permitirá la construcción de cobertizos o construcciones provisionales en el interior de los solares como instalación auxiliar para y durante la ejecución de la obra a realizar, siempre que no contengan más de una planta ni su superficie exceda del 30 por 100 de la del solar. Pero estas construcciones provisionales se harán en forma que su aspecto no pueda perjudicar al ornato público y las licencias correspondientes serán valederas por el plazo que señale el Ayuntamiento.

2. El otorgamiento de la licencia de obra principal llevará implícita la autorización para realizar las obras provisionales mencionadas siempre que el solicitante hubiese especificado el emplazamiento y características de estas últimas.

Dada la provisionalidad de estas construcciones, deberán ser demolidas a la terminación de la obra principal, así como en el caso de anulación o caducidad de la licencia.

Lorca, diciembre de 2009
Los arquitectos.

Francisco Barnés y Andrés Déniz

	BARNES Y DENIZ. ARQUITECTOS	 VISADO Normal Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia MMPG Visado Telemático Autores: ANDRES DENIZ VILCHES FRANCISCO BARNES ROMERO 17/12/2009 154129/17767
Avda. Juan Carlos I. 31. 7ºB. Ed. Avenida. 30.800 Lorca .Tfno.: 968/ 44 29 20. barnesydeniz@coamu.es		
<small>El Colegio garantiza la firma digital de los autores</small>		

PERI 3. PONCEMAR. PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR.	
	Página nº 27

IV PLAN DE ACTUACION.



BARNES Y DENIZ. ARQUITECTOS
 Avda. Juan Carlos I. 31. 7ºB. Ed. Avenida. 30.800 Lorca .Tfno.: 968/ 44 29 20. barnesydeniz@coamu.es



VISADO
 Normal

17/12/2009
 154129/17767

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia MMPG

Visado Telemático
 Autores: ANDRES DENIZ VILCHES
 FRANCISCO BARNES ROMERO

El Colegio garantiza la firma digital de los autores

PERI 3. PONCEMAR. PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR.	
	Página nº 28

IV.1.- OBJETIVOS Y GESTION DEL PLAN.

Se delimita una única unidad de actuación, que se desarrollará por el Sistema de Compensación s/ficha urbanística de PERI-3.

O mediante el sistema de Concertación Directa o Indirecta según se alcance acuerdo con el porcentaje de propietarios necesario para estos sistemas y siempre que se cumplan los requisitos de la LSRM.

ORDEN DE ACTUACION PREVISTO

1º PROYECTO DE URBANIZACION

El proyecto de urbanización, se presentará en un máximo de 6 meses contados desde la fecha de aprobación definitiva del Plan Parcial

2º OBRAS DE URBANIZACION

Las obras de urbanización se ejecutarán simultáneamente a las obras de edificación, en un plazo de 18 meses a partir de la aprobación definitiva del proyecto de urbanización y concesión de la licencia de obras de edificación.

Se admite una posible alteración del plazo previsto, siempre que se justifique adecuadamente y se garantice la ejecución y finalización del conjunto de sus previsiones, en virtud de lo establecido en el art. 54.2 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

3º LICENCIAS DE EDIFICACION

En el supuesto de ejecución simultanea de urbanización y edificación, se estará a lo dispuesto en el artículo 211 de la LSRM.

IV.2.- PLAZOS DE EDIFICACION Y CONSTRUCCION DE LAS DOTACIONES PÚBLICAS.

Dado que se establece la cesión obligatoria de un bajo construido de uso dotacional público, dentro de la zona de edificación residencial, el plazo de edificación de éste, será el mismo que el resto de la edificación.

IV.3.- FASES DE URBANIZACION

La urbanización dispone de una única fase.

	BARNES Y DENIZ. ARQUITECTOS	 VISADO Normal 17/12/2009 154129/17767 Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia MMPG
Avda. Juan Carlos I. 31. 7ºB. Ed. Avenida. 30.800 Lorca .Tfno.: 968/ 44 29 20. barnesydeniz@coamu.es		Visado Telemático Autores: ANDRES DENIZ VILCHES FRANCISCO BARNES ROMERO
El Colegio garantiza la firma digital de los autores		

PERI 3. PONCEMAR. PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR.	
	Página nº 29

IV.4.- MODO DE CONSERVACION DE INSTALACIONES Y SERVICIOS.

La conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, correrá a cargo de los adjudicatarios de las parcelas en tanto en cuanto las obras no se recepcionen definitivamente por el Ayuntamiento de Lorca, según el artículo 163 de la LSRM.

Las instalaciones de suministro eléctrico, telefónico, agua potable y saneamiento, gas, etc., serán conservadas por las respectivas compañías suministradoras de estos servicios, una vez realizada la recepción de los mismos.

Lorca, diciembre de 2009
Los arquitectos.

Francisco Barnés y Andrés Déniz

		VISADO Normal	17/12/2009 154129/17767
	Visado Telemático Autores: ANDRES DENIZ VILCHES FRANCISCO BARNES ROMERO		
BARNESYDENIZ.ARQUITECTOS			
Avda. Juan Carlos I. 31. 7ºB. Ed. Avenida. 30.800 Lorca .Tfno.: 968/ 44 29 20. barnesydeniz@coamu.es			
El Colegio garantiza la firma digital de los autores			

V ESTUDIO ECONOMICO.



BARNES Y DENIZ. ARQUITECTOS
 Avda. Juan Carlos I. 31. 7ºB. Ed. Avenida. 30.800 Lorca .Tfno.: 968/ 44 29 20. barnesydeniz@coamu.es

	VISADO	17/12/2009
	Normal	154129/17767
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia		MMPG
<small>Visado Telemático</small> Autores: ANDRES DENIZ VILCHES FRANCISCO BARNES ROMERO		
<small>El Colegio garantiza la firma digital de los autores</small>		

V.1 OBJETO

Con el fin de tener una primera estimación del coste de los servicios y obras de urbanización de la Actuación, se redacta el presente Estudio Económico, 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 LSRM.

V.2 FINANCIACIÓN DE LAS ACTUACIONES EN RELACIÓN AL SISTEMA DE ACTUACIÓN

El PGM de Lorca prevé el sistema de compensación como sistema de actuación para la consecución de las determinaciones del Plan Especial. Ello deja en manos de la iniciativa privada el desarrollo del proceso de desarrollo urbanístico, sin perjuicio de las obligaciones que pertenezcan a la administración pública correspondiente.

El sistema de gestión de este PERI podrá ser modificado a otro de los sistemas de iniciativa privada previstos en la LSRM (sistema de Concertación Directa o Indirecta) según se alcance acuerdo con el porcentaje de propietarios necesario para estos sistemas.

V.3 PRESUPUESTO DE URBANIZACION, OBRAS EXTERNAS Y OTROS

Como documento del Plan Especial de Reforma Interior y teniendo en cuenta que a continuación se redactará el proyecto de Urbanización 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 urbanización, implantación de servicios y acometidas a infraestructuras generales.
- Se tiene en cuenta también un concepto relativo a impuestos derivados en todo el proceso

CONCEPTO DEL GASTO	EVALUACIÓN INICIAL DE COSTES (€)
Gastos derivados de procedimiento administrativo	19.720,00 €
Gastos por intervención técnica	36.500,00 €
Gastos relativos a la ejecución de la urbanización.	480.983,00 €
Gastos relativos a la conexión de infraestructuras.	63.298,00 €
Gastos inherentes a impuestos derivados	80.077,00 €
TOTAL	680.578,00 €



BARNES Y DENIZ. ARQUITECTOS
Avda. Juan Carlos I. 31. 7ºB. Ed. Avenida. 30.800 Lorca .Tfno.: 968/ 44 29 20. barnesydeniz@coamu.es



VISADO
Normal

17/12/2009
154129/17767
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia **MMPG**

Visado Telemático
Autores: ANDRES DENIZ VILCHES
FRANCISCO BARNES ROMERO

PRESUPUESTO ESTIMADO DE URBANIZACIÓN

CAP 1	MOVIMIENTO DE TIERRAS	7,00%	33.668,81 €
CAP 2	SANEAMIENTO Y ALCANTARILLADO	15,00%	72.147,45 €
CAP 3	ABASTECIMIENTO DE AGUA	10,00%	48.098,30 €
CAP 4	ELECTRIFICACIÓN Y RED DE RELEFONÍA	10,00%	48.098,30 €
CAP 5	ALUMBRADO PÚBLICO	15,00%	72.147,45 €
CAP 6	PAVIMENTACIONES, FIRMES Y ACERAS	35,00%	168.344,05 €
CAP 7	MOBILIARIO URBANO Y JARDINERÍA	4,00%	19.239,32 €
CAP 8	SEGURIDAD Y CONTROL DE OBRA	4,00%	19.239,32 €
	TOTAL	100,00%	480.983,00

PRESUPUESTO ESTIMADO DE CONEXIÓN CON INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES O AMPLIACIÓN Y REFUERZO.

CAP 1	AGUA POTABLE	13.158,00 €
CAP 2	SANEAMIENTO	25.890,00 €
CAP 3	ELECTRICIDAD	18.300,00 €
CAP 4	TELEFONÍA	5.950,00
	TOTAL	63.298,00

En esta evaluación inicial, el coste para el desarrollo urbanístico propuesto alcanza la cantidad de 680.5780,00 euros. Esto supone una repercusión de 78.68 €/m², dado que la superficie del Plan Especial es de 8.650,00 m².

V.4 ESTUDIO FINANCIERO

La financiación de las obras de urbanización correrá a cargo de los propietarios. Las garantías correspondientes a estas obras determinadas por la legislación aplicable, se acreditarán conforme a la misma.

Lorca, diciembre de 2009
Los arquitectos.

Francisco Barnés y Andrés Déniz

		VISADO Normal	17/12/2009 154129/17767
	Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia MMPG Visado Telemático Autores: ANDRES DENIZ VILCHES FRANCISCO BARNES ROMERO		
BARNES Y DENIZ. ARQUITECTOS Avda. Juan Carlos I. 31. 7ºB. Ed. Avenida. 30.800 Lorca .Tfno.: 968/ 44 29 20. barnesydeniz@coamu.es			
El Colegio garantiza la firma digital de los autores			