

PLAN PARCIAL AGUADERAS. SECTOR 1.R DE LA REVISION DEL P.G.M.O. DE LORCA

PROMOTOR: URBANIZADORA TARABAUS, S.L.

ARQUITECTO: D. SEBASTIAN MIÑARRO GARCIA.
INGENIERO DE C.C.P.: D. JUAN JOSE MIÑARRO GARCIA.

(SEPTIEMBRE 2.005)

INDICE

GENERALIDADES Y ANTECEDENTES DEL PLAN PARCIAL.

- 1. OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL. ANTECEDENTES.**
- 2. SOLICITUD.**
- 3. SUPERFICIE DE LA ACTUACION.**

MEMORIA DE INFORMACION URBANISTICA.

- 1. RELACION DEL PLAN PARCIAL CON LA REVISION DEL P.G.M.O. DE LORCA.**
- 2. CARACTERISTICAS NATURALES DEL TERRITORIO.**
 - 2.1. Situación.**
 - 2.2. Características geológicas de los terrenos.**
 - 2.3. Características geotécnicas de los terrenos.**
 - 2.4. Características topográficas de los terrenos.**
- 3. PATRIMONIO HISTORICO.**
- 4. USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.**
 - 4.1. Usos y edificaciones existentes.**
 - 4.2. Infraestructuras existentes.**
- 5. ESTUDIO DE LA ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.**

MEMORIA DE LA ORDENACION.

- 1. JUSTIFICACION DE SU FORMULACION EN RELACION CON LA FIGURA DE PLANEAMIENTO QUE DESARROLLA.**
- 2. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION.**

- 3. EXAMEN Y ANALISIS DE LAS DIFERENTES ALTERNATIVAS DE ORDENACION. JUSTIFICACION DE LA COHERENCIA INTERNA DEL PLANEAMIENTO.**
- 4. JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DE LA REVISION DEL P.G.M.O. DE LORCA.**
 - 4.1. Determinaciones de la Revisión del P.G.M.O. de Lorca.**
 - 4.2. Reservas de Suelo propias del Plan Parcial.**
 - 4.3. Zonificación.**
 - 4.4. Cuadro de superficies y de las determinaciones del Plan Parcial.**
 - 4.5. Cesiones obligatorias y gratuitas a favor del Ayuntamiento.**
- 5. GESTION DE PLANEAMIENTO. UNIDADES DE ACTUACION.**
 - 5.1. División poligonal. Justificación de las delimitaciones.**
 - 5.2. Sistema de Actuación.**

ORDENANZAS.

- 1. GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS.**
 - 1.1. Objeto y ámbito de aplicación.**
 - 1.2. Normas de rango superior del planeamiento a desarrollar.**
 - 1.3. Terminología de conceptos.**
- 2. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.**
 - 2.1. Calificación del Suelo.**
 - 2.2. Régimen relativo a los Estudios de Detalle.**
 - 2.3. Parcelaciones.**
 - 2.4. Proyectos de Urbanización.**

3. NORMAS GENERALES.

- 3.1. Condiciones técnicas y de edificación. Normas fundamentales.**
- 3.2. Condiciones de volumen.**
- 3.3. Condiciones de uso.**
- 3.4. Condiciones higiénicas.**
- 3.5. Condiciones de seguridad.**
- 3.6. Condiciones constructivas.**
- 3.7. Condiciones estéticas.**
- 3.8. Condiciones de accesibilidad.**
- 3.9. Reservas de plazas de aparcamiento.**
- 3.10. Elaboración y tramitación de Proyectos y Documentos Técnicos.**
- 3.11. Entidad Urbanística de Conservación.**

4. NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA.

- 4.1. Zona de Ordenanza UA. (Residencial Unifamiliar Aislada).**
- 4.2. Zona de Ordenanza UP. (Residencial Unifamiliar Pareada).**
- 4.3. Zona de Ordenanza UAG. (Residencial Unifamiliar Agrupada).**
- 4.4. Zona de Ordenanza TC (Terciario).**
- 4.5. Zona de Ordenanza ZV (Espacios Libres y Zonas Verdes).**
- 4.6. Zona de Ordenanza Equipamiento promovido por la Administración Pública EQ.**
- 4.7. Zona de Ordenanza Equipamiento Deportivo promovido por la Administración Pública EQ.**
- 4.8. Zona de Ordenanza VP (Viales y Aparcamientos).**

PLAN DE ETAPAS.

ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO.

- 1. EVALUACION ECONOMICA DE LA IMPLANTACION DE LOS SERVICIOS Y DE LA EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION.**
- 2. ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO.**
- 3. CONCLUSION.**

ANEXO I A LA MEMORIA.

ANEXO II A LA MEMORIA.

ANEXO III A LA MEMORIA.

ANEXO IV A LA MEMORIA.

ANEXO V A LA MEMORIA.

ANEXO VI A LA MEMORIA.

ANEXO VII A LA MEMORIA.

ANEXO VIII A LA MEMORIA.

MEMORIA

GENERALIDADES Y ANTECEDENTES DEL PLAN PARCIAL

1. OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL. ANTECEDENTES.-

El objetivo principal de este Plan Parcial (P.P.), es el desarrollo del Suelo Urbanizable Sectorizado Aguaderas Sector 1.R correspondiente al ámbito del mismo y conforme a la Revisión del P.G.M.O. de Lorca, aprobada definitivamente y publicada en el B.O.R.M. el día 19 de junio del año 2.003. El Sector nace como consecuencia de la mencionada Revisión y se desarrollará conforme a la Legislación del Suelo vigente, con la finalidad de ordenar y distribuir volúmenes de edificación en todo el área de actuación.

2. SOLICITUD.-

El 65,91 % de los terrenos que son objeto del presente P.P., son propiedad de la Mercantil Urbanizadora Tarabaus, S.L. con C.I.F.: B59-300582, con domicilio a efectos de notificaciones en C/ Tavern, 3, 08021 de Barcelona, por lo que se considera con capacidad suficiente según la actual Legislación vigente, para formular el presente P.P., y cuya redacción ha sido encargada al Arquitecto D. Sebastián Miñarro García y al Ingeniero de C.C.P. D. Juan José Miñarro García.

Dicha competencia de formulaciones se sustenta en el Art. 136 del Reglamento de Planeamiento (R.P.).

En esta Legislación se atribuye capacidad a los particulares para *“redactar y elevar a la administración competente para su tramitación, los instrumentos de desarrollo del planeamiento general que, en cada caso, establezca la legislación urbanística aplicable y más específicamente en lo referido a “Los Planes Parciales”, serán redactados por las Entidades locales o urbanísticas especiales y, en su caso, por los particulares”*.

3. SUPERFICIE DE LA ACTUACION.-

De acuerdo con la Ficha Urbanística de la Revisión, la superficie total de área de actuación es de 221.576 m² (22,15 Has) incluidos los Sistemas Generales adscritos. Su forma es irregular y su configuración es prácticamente plana con pendiente uniforme en la orientación Norte.

La delimitación y ámbito de actuación es el indicado en el plano de información urbanística coincidente con el de la Revisión del P.G.M.O. de Lorca.

MEMORIA DE INFORMACION URBANISTICA

1. RELACION DEL PLAN PARCIAL CON LA REVISION DEL P.G.M.O. DE LORCA.-

El presente P.P., se ubica en los terrenos clasificados en la Revisión del P.G.M.O. de Lorca como Suelo Urbanizable Sectorizado Aguaderas Sector 1.R. Sus objetivos, fines y determinaciones vienen recogidas en el capítulo 10: Suelo Urbanizable, y en la ficha urbanística: Aguaderas Sector 1.R que se desarrolla a continuación:

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO AGUADERAS. SECTOR 1.R

DETERMINACIONES DEL PLAN	
USO GLOBAL	Residencial.
USO INCOMPATIBLE	Industrial y ganadero.
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	221.576 m ² .
SUPERFICIE SISTEMAS GENERALES	15 % de la superficie total del Sector se destinará a Sistemas Generales, de los cuales el 10 % de la S.T. será para S.G. de Espacios Libres y el otro 5 % para Equipamiento, y como mínimo: 22.157 m ² S.G. E.L.-1. 11.079 m ² S.G. E.-1. (33.236 m ² S.G.).
SUPERFICIE (excluidos SG)	188.340 m ² .
APROVECHAMIENTO REFERENCIA	DE 0,16 m ² /m ² (1).
DENSIDAD MAXIMA DE VIVIENDAS	15 viviendas /Ha (2).
CATEGORÍA	Residencial de mínima densidad.

PROGRAMACION Y GESTION

FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan Parcial y Programa de Actuación.
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	Privada.
SISTEMA DE ACTUACION	Compensación.
PROGRAMACION	2º Cuatrienio.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION

TIPOLOGIA	Vivienda unifamiliar agrupada, aislada y pareada.
------------------	---

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACION

Para el desarrollo del sector se deberá tener en cuenta las estipulaciones correspondientes al "Convenio Urbanístico para el desarrollo de una zona residencial en Aguaderas", de noviembre de 2.002.

El Sistema General de Espacios Libres y el Sistema General de Equipamientos se localizarán según las determinaciones gráficas que se adjuntan, no obstante se podrá considerar otro emplazamiento de proporciones similares no admitiéndose la disgregación de la superficie del SG, vinculado necesariamente a un eje viario principal de la ordenación del sector que defina el Plan Parcial, siempre que se justifique su mayor idoneidad.

(1) El aprovechamiento de referencia se aplica a la superficie total del sector incluidos los Sistemas Generales.

(2) El número máximo de viviendas será el resultado de multiplicar la densidad por la superficie del sector excluidos sistemas generales.

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS CONEXIONES DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS

Distribución de agua	Conexión a nueva arteria en Proyecto Lorca-Campo López.
Saneamiento	Conexión a colector, depuración y vertido a rambla.
Energía eléctrica	CT y conexión a red de media.

2. CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO.-

2.1. Situación.-

Los terrenos se encuentran situados en la Diputación de Aguaderas del Término Municipal de Lorca. Colindan y tienen fachada al eje viario constituido por la Carretera Comarcal D-8 que une Lorca con Campo López.

2.2. Características geológicas de los terrenos.-

El estudio de 1.966 del Instituto Geológico y Minero para la Provincia de Murcia, establece que la zona de Lorca, desde el punto de vista de su historia geológica está constituida por materiales pertenecientes a los siguientes periodos, Plioceno Superior y Cuaternario, Plioceno Inferior, Paleozoico Superior y Mioceno.

2.3. Características geotécnicas de los terrenos.-

El terreno por debajo de la capa vegetal no ofrece dificultades para la excavación de las zanjas en que se situarán los distintos servicios urbanísticos, ni para la cimentación directa de las estructuras de las edificaciones que se ubicarán en él.

Las características correctas del subsuelo de cada uno de los solares resultantes del desarrollo del P.P., deberán determinarse, no obstante, mediante el correspondiente Estudio Geotécnico de los terrenos.

2.4. Características topográficas de los terrenos.-

Los terrenos en donde se ubica el P.P., están formados por un plano inclinado, de topografía prácticamente llana, con pendiente descendente y progresiva en dirección a Lorca.

La topografía del terreno facilita la evacuación de la red de saneamiento y la instalación de las demás redes de servicio.

El Sector quedará perimetrado por viales, uno de ellos es precisamente un tramo de la carretera D-8 que enlaza la ciudad de Lorca con el núcleo rural de Campo López.

3. PATRIMONIO HISTORICO.-

- **Patrimonio arqueológico.-**

Dentro del ámbito geográfico del Sector, y en uno de sus bordes el situado junto a la estación de servicio existe un yacimiento arqueológico identificado en la Normativa de la Revisión del Plan General como 4b/La Balsica. La letra “b”, de acuerdo con el Artículo 155. Protección Arqueológica, indica que se refiere a zonas con restos arqueológicos de carácter inmueble o mueble “in situ”, no incluidos en el apartado A.

4. USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.-

4.1. Usos y edificaciones existentes.-

Existen diversas edificaciones:

Viviendas de primera residencia situadas en el borde de la Carretera D-8 Lorca-Campo López y edificaciones exentas destinadas al uso comercial y actividad industrial (pequeño taller, en la actualidad en desuso).

El resto del ámbito del Sector está destinado al uso agrícola actualmente en explotación para cultivos intensivos, por lo que existen diversas naves y almacenes destinados a tal fin. También hay dos pozos cuyas aguas subterráneas se destinan al riego de los mencionados cultivos.

4.2. Infraestructuras existentes.-

- **Red Viaria:** Los terrenos se encuentran perfectamente conectados con las redes de comunicación de la Región y con las del resto del país, ya que tienen una amplia fachada a la Carretera Comarcal D-8, que conecta Lorca con el núcleo rural de Campo López.

- **Suministro de energía eléctrica:** De acuerdo con la petición de suministro de energía eléctrica a la compañía suministradora de Lorca: Iberdrola, S.A., en el informe correspondiente, ha indicado el punto de entronque en la línea aérea de media tensión “AGUADERAS, 20 KV” de la S.T. de Purias.

La línea aérea que atraviesa el Sector y suministra energía eléctrica a los pozos de riego, deberá ser soterrada mediante el correspondiente Proyecto Técnico.

- **Suministro de agua potable:** El informe emitido por la Compañía Suministradora Aguas de Lorca plantea dos posibilidades para el abastecimiento de agua potable, considerando la primera como la más viable,

ya que la Mancomunidad de Canales del Taibilla está realizando obras para la mejora del abastecimiento a la Pedanía en donde se encuentra el futuro Sector.

- **Evacuación de aguas pluviales:** La evacuación de estas aguas se realizará mediante escorrentías del área afectada a los cauces adyacentes.

- **Evacuación de aguas residuales:** La evacuación se realizará a una estación depuradora para que estas aguas sean tratadas y regeneradas con el objeto de que puedan ser reutilizadas como agua de riego de las zonas verdes. La retirada de los residuos sólidos, la realizará una empresa que esté homologada por el Ayuntamiento de Lorca.

- **Telefonía y Telecomunicaciones:** De acuerdo con el informe emitido por la compañía suministradora Telefónica, el punto de entronque es el indicado en la documentación grafica del presente Proyecto.

5. ESTUDIO DE LA ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.-

La estructura de la propiedad del suelo está bastante autorizada para la elaboración de este Documento Técnico, ya que la mayoría de la superficie del ámbito del Sector pertenece a la Mercantil Promotora. De acuerdo con la información catastral, se indica a continuación, la relación de propietarios con su superficie correspondiente.

Relación de propietarios:	Superficie
1. Urbanizadora Tarabaus, S.L.	146.031,59.- m ² .
2. Ayuntamiento de Lorca	40.000,00.- m ² .
3. Diafersan, S.L.	3.753,96.- m ² .
4. D. Roque Martínez Garro	6.229,10.- m ² .
5. D. Marcelino Garro Mateo	3.025,85.- m ² .
6. D. Roque Martínez Garro	3.602,26.- m ² .
7. D. Javier Poveda Montes	14.130,10.- m ² .
8. D. Ramón Ruzafa Bonillo	4.803,14.- m ² .
TOTAL SUPERFICIE SECTOR.....	221.576,00.- m².

MEMORIA DE LA ORDENACION

1. JUSTIFICACION DE SU FORMULACION EN RELACION CON LA FIGURA DE PLANEAMIENTO QUE DESARROLLA.-

El presente Plan Parcial desarrolla las previsiones de la Revisión del P.G.M.O. de Lorca, quedando por tanto justificada la procedencia de su formulación.

2. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION.-

Los objetivos y criterios del presente P.P., están en consonancia directa con los de la Revisión del P.G.M.O. de Lorca. Podemos enumerar los siguientes:

- Desarrollar las previsiones de la Revisión del P.G.M.O. de Lorca en el Suelo Urbanizable Sectorizado denominado Aguaderas Sector 1.R.
- Recoger, de acuerdo con la Revisión del P.G.M.O. de Lorca y con la vigente Ley 1/2001 del Suelo de la Región de Murcia, las reservas de suelo para cesiones de viario, espacios libres y equipamientos públicos, así como reflejar el contenido del Convenio Urbanístico de noviembre de 2.002 firmado entre D^a. María Concepción Sanz-Pastor Mellado y el Ayuntamiento de Lorca.
- Constituir una Unidad Urbanística con entidad propia, integrando ésta con el resto del territorio local y dotándola de todas las infraestructuras necesarias para ello.
- Ordenar el espacio interior dentro del Sector, en torno al Sistema General previsto en la Revisión del P.G.M.O. de Lorca.
- Dejar claramente definida la trama urbana y sus conexiones con las infraestructuras que la circundan.
- Integrar en el territorio de la forma ambientalmente más adecuada todo el complejo edificatorio.

3. EXAMEN Y ANALISIS DE LAS DIFERENTES ALTERNATIVAS DE ORDENACION. JUSTIFICACION DE LA COHERENCIA INTERNA DEL PLANEAMIENTO.-

De acuerdo con la configuración física del Sector, éste se ha ordenado en torno a un gran eje longitudinal viario que recorrerá de Norte a Sur todo el ámbito del mismo, y se ubicará aproximadamente en el centro. Otro eje viario en sentido transversal será el que facilitará el acceso al Sector a través de una rotonda; éste discurrirá paralelo al Sistema General de Espacios Libres previsto en la Revisión del Plan.

Con el objeto de equilibrar el Sector en cuanto a dotaciones, éstas se han repartido de forma uniforme en todo el ámbito del mismo.

El Sistema Local de Espacios Libres se ha previsto que se reparta de forma longitudinal a lo largo de todo el tramo de la Carretera de Lorca a Campo López al que da fachada el Sector, con el objeto de amortiguar al máximo el impacto acústico y visual que en un futuro se prevé, ya que esta carretera será la que principalmente facilite el acceso a la costa lorquina.

4. JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DE LA REVISION DEL P.G.M.O. DE LORCA.-

4.1. Determinaciones de la Revisión del P.G.M.O. de Lorca.-

Los estándares urbanísticos de aplicación en este Plan Parcial según la ficha del Sector, en la recientemente aprobada Revisión del P.G.M.O. de Lorca son los siguientes:

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO AGUADERAS. SECTOR 1.R

DETERMINACIONES DEL PLAN	
USO GLOBAL	Residencial.
USO INCOMPATIBLE	Industrial y ganadero.
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	221.576 m ² .
SUPERFICIE SISTEMAS GENERALES	15 % de la superficie total del Sector se destinará a Sistemas Generales, de los cuales el 10 % de la S.T. será para S.G. de Espacios Libres y el otro 5 % para Equipamiento, y como mínimo: 22.157 m ² S.G. E.L.-1. 11.079 m ² S.G. E.-1. (33.236 m ² S.G.).
SUPERFICIE (excluidos SG)	188.340 m ² .
APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA	0,16 m ² /m ² (1).
DENSIDAD MAXIMA DE VIVIENDAS	15 viviendas /Ha (2).
CATEGORÍA	Residencial de mínima densidad.

PROGRAMACION Y GESTION

FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan Parcial y Programa de Actuación.
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	Privada.
SISTEMA DE ACTUACION	Compensación.
PROGRAMACION	2º Cuatrienio.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION

TIPOLOGIA	Vivienda unifamiliar agrupada, aislada y pareada.
------------------	---

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACION

Para el desarrollo del sector se deberá tener en cuenta las estipulaciones correspondientes al "Convenio Urbanístico para el desarrollo de una zona residencial en Aguaderas", de noviembre de 2.002.

El Sistema General de Espacios Libres y el Sistema General de Equipamientos se localizarán según las determinaciones gráficas que se adjuntan, no obstante se podrá considerar otro emplazamiento de proporciones similares no admitiéndose la disgregación de la superficie del SG, vinculado necesariamente a un eje viario principal de la ordenación del sector que defina el Plan Parcial, siempre que se justifique su mayor idoneidad.

(1) El aprovechamiento de referencia se aplica a la superficie total del sector incluidos los Sistemas Generales.

(2) El número máximo de viviendas será el resultado de multiplicar la densidad por la superficie del sector excluidos sistemas generales.

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS CONEXIONES DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS

Distribución de agua	Conexión a nueva arteria en Proyecto Lorca-Campo López.
Saneamiento	Conexión a colector, depuración y vertido a rambla.
Energía eléctrica	CT y conexión a red de media.

4.2. Reservas de Suelo propias del Plan Parcial.-

De acuerdo con la Ley 1/2001 de 24 de abril del Suelo de la Región de Murcia, las cesiones vienen reguladas específicamente en su Art. 106.

En la Disposición Final Tercera se dice, que los Reglamentos de Planeamiento, de Gestión y de Disciplina Urbanística, se aplicarán en lo que no se oponga a las funciones de aquella.

Por lo tanto, las reservas de suelo son las del indicado en el Art. 106, correspondientes a los Planes Parciales de uso global Residencial de mínima densidad (Art. 101 Ley del Suelo).

- **Para Espacios Libres (Art. 106 L.S.).**

Sistema General de Espacios Libres:

De acuerdo con la Ficha Urbanística del Suelo Urbanizable Sectorizado Aguaderas Sector 1.R y dentro del ámbito del mismo, el Sistema General de Espacios Libres, abarcará una superficie de 22.157,00 m² y se corresponderá con la denominación ZV-SG. Su ubicación queda grafiada en el plano que acompaña a la mencionada Ficha en la Normativa Urbanística.

Sistema Local de Espacios Libres:

La cesión para Zonas Verdes (ZV-SL) del Plan Parcial será como mínimo el 10 % de la superficie total del Sector.

$$0,10 \times 188.340,00 \text{ m}^2 = 18.834,00 \text{ m}^2 \simeq 1,88 \text{ Has.}$$

Cesión prevista en el Plan Parcial: 19.141,87 m² = 1,91 Has. Cumple

Los lugares reservados para este fin se distribuyen por todo el Sector ordenado cumpliendo con unas magníficas condiciones naturales, de paisaje, soleamiento y en lugares de fácil acceso para el disfrute de todos los usuarios de la Urbanización.

- **Para Equipamientos (Art. 106 L.S.).**

Sistema General de Equipamientos:

De acuerdo con la Ficha Urbanística del Suelo Urbanizable Sectorizado Aguaderas Sector 1.R y dentro del ámbito del mismo, el Sistema General para Equipamientos, abarcará una superficie de 11.079,00 m² y se corresponderá con la denominación EQ-SG. Su ubicación queda grafiada en el plano que acompaña a la mencionada Ficha de la Normativa Urbanística.

Sistema Local de Equipamientos:

La cesión para Equipamientos (EQ-SL) del Plan Parcial será como mínimo el 5 % de la superficie total del Sector.

$$0,05 \times 188.340,00 \text{ m}^2 = 9.417,00 \text{ m}^2.$$

Cesión prevista en el Plan Parcial: 9.417,00 m². Cumple

- **Red viaria.**

La superficie destinada a viales en función de la ordenación diseñada es de 51.295,94 m² suponiendo un 23,15 % sobre el total de la superficie ordenada.

- **Plazas de Aparcamiento Público (Art. 106 L.S.).**

Se reservará una plaza por cada 100 m² construidos, con independencia de los que en la misma proporción se prevean para aparcamientos privados vinculados a la edificación.

Así mismo, teniendo en cuenta que el número máximo de viviendas previsto para el Sector es de 282 unidades, se prevén 354 plazas de aparcamiento público en superficie. Éstas se localizarán en batería o en línea, a lo largo de los viales; en uno o ambos márgenes y concretamente en las zonas donde se prevé mayor concentración de la actividad de los usuarios de la urbanización. Por otra parte, el 2 % de las plazas previstas se destinarán a aparcamientos adaptados para minusválidos (7).

4.3. Zonificación.-

De acuerdo con la ordenación y las alineaciones propuestas en este Plan Parcial resultan las siguientes Zonas de Normativa Homogénea basado ello, en un uso global residencial, que define el carácter del desarrollo proyectado, y concretándose posteriormente en un nivel de pormenorización que se refleja en la ordenación y zonificación del sector y cuya composición es la siguiente:

ZONA UA: Residencial Unifamiliar Aislada.

ZONA UP: Residencial Unifamiliar Pareada.

ZONA UAG: Residencial Unifamiliar Agrupada.

ZONA TC: Terciario – Servicios.

ZONA ZV: Espacios Libres. Zonas Verdes.

Sistema General (SG).

Sistema Local (SL).

ZONA EQ: Equipamientos de Dominio y Uso Público.

Sistema General (SG).

Sistema Local (SL).

ZONA VP: Viales y Aparcamientos.

ZONA SSUU: Infraestructuras.

Los usos de las Zonas Homogéneas expuestos anteriormente se desarrollarán a través de una Ordenanza específica para cada uno de ellos.

4.4. Cuadro de superficies y de las determinaciones del Plan Parcial.-

- **Determinaciones Urbanísticas del Plan Parcial.**

Superficie total del Sector	221.576,00 m ² .
Superficie del Sector excluidos SG	188.340,00 m ² .
 Índice de Edificabilidad	 0,16 m ² /m ² .
Edificabilidad máx. permitida:	
0,16 m ² /m ² x 221.576,00 m ²	35.452,16 m ² .T.
 Densidad Viviendas	 15 viv./Ha.
 Máximo nº de viviendas: 15 viv./Ha x 18,83 Ha	 282 viviendas.

- **Superficies destinadas a uso residencial y edificabilidades.**

A los efectos del cómputo total, se definen las siguientes edificabilidades, para cada una de las parcelas resultantes:

B = Planta Baja.

I = Planta 1ª.

BC = Aprovechamiento del espacio Bajo Cubierta.

CUADRO DE UNIFAMILIAR AISLADA

PARCELA	SUP. PARCELA m ²	ZONIFICACIÓN	ALTURAS MAXIMAS	EDIFICABILIDAD m ² .Techo	Nº VIVIENDAS
M1.UA	5.074,81	ZONA UA	B+I+BC	1.250,00	10
M2.UA	5.562,80	ZONA UA	B+I+BC	1.250,00	10
M3.UA	2.003,33	ZONA UA	B+I+BC	500,00	4
M4.UA	2.002,94	ZONA UA	B+I+BC	500,00	4
M5.UA	5.207,31	ZONA UA	B+I+BC	1.250,00	10
M6.UA	6.623,88	ZONA UA	B+I+BC	1.625,00	13
M7.UA	6.651,45	ZONA UA	B+I+BC	1.500,00	12
M8.UA	10.009,47	ZONA UA	B+I+BC	2.037,16	11
M9.UA	8.443,73	ZONA UA	B+I+BC	2.000,00	16
M10.UA	9.052,59	ZONA UA	B+I+BC	2.250,00	18
M11.UA	8.758,84	ZONA UA	B+I+BC	2.000,00	16
M12.UA	4.721,79	ZONA UA	B+I+BC	1.125,00	9

TOTAL	74.112,94	ZONA UA	B+I+BC	17.287,16	133
--------------	------------------	----------------	---------------	------------------	------------

CUADRO DE UNIFAMILIAR PAREADA

PARCELA	SUP. PARCELA m ²	ZONIFICACIÓN	ALTURAS MAXIMAS	EDIFICABILIDAD m ² .Techo	Nº VIVIENDAS
M1.UP	5.127,16	ZONA UP	B+I+BC	2.000,00	16
M2.UP	5.183,65	ZONA UP	B+I+BC	2.250,00	18
TOTAL	10.310,81	ZONA UA	B+I+BC	4.250,00	34

CUADRO DE UNIFAMILIAR AGRUPADA

PARCELA	SUP. PARCELA m ²	ZONIFICACIÓN	ALTURAS MAXIMAS	EDIFICABILIDAD m ² .Techo	Nº VIVIENDAS
M1.UAG	5.094,60	ZONA UAG	B+I+BC	3.570,00	34
M2.UAG	5.184,37	ZONA UAG	B+I+BC	3.570,00	34
M3.UAG	5.130,70	ZONA UAG	B+I+BC	4.250,00	34
M4.UAG	949,04	ZONA UAG	B+I+BC	750,00	6
M5.UAG	1.118,64	ZONA UAG	B+I+BC	875,00	7
TOTAL	17.477,35	ZONA UAG	B+I+BC	13.015,00	115

CUADRO DE USO TERCARIO

PARCELA	SUP. PARCELA m ²	ZONIFICACIÓN	ALTURAS MAXIMAS	EDIFICABILIDAD m ² .Techo
TC-1	1.930,31	ZONA TC	B+I+BC	400,00
TC-2	3.469,80	ZONA TC	B+I+BC	500,00
TOTAL	5.400,11	ZONA TC	B+I+BC	900,00

- **Superficies destinadas a dotaciones.**

Espacios Libres-Zonas Verdes (Sistema Local) = 19.141,87 m².

PARCELAS	SUPERFICIE PARCELA	ZONIFICACIÓN
ZV-SL-1	8.351,53	ZONA ZV-SL

ZV-SL-2	3.632,70	ZONA ZV-SL
ZV-SL-3	3.060,27	ZONA ZV-SL
ZV-SL-4	4.097,37	ZONA ZV-SL
TOTAL	19.141,87	ZONA ZV-SL

Equipamientos de Dominio y Uso Público (Sistema Local) = 9.417,00 m².

PARCELA	SUPERFICIE	ZONIFICACIÓN
EQ-SL-1	5.366,61	ZONA EQ-SL
EQ-SL-2	4.050,39	ZONA EQ-SL
TOTAL	9.417,00	ZONA EQ-SL

- **Previsión de viviendas.**

El máximo número de viviendas está fijado en 15 viv./Ha.
15 viv./Ha x 18,83 Ha = 282 viviendas máximo.

- **Plazas de aparcamiento.**

En cumplimiento de lo dispuesto en el Art. 106 de la Ley del Suelo los aparcamientos públicos son independientes de los que se prevén en los aparcamientos privados vinculados a la edificación.

Número de plazas de aparcamiento en superficie = 354 plazas.

Reserva mínima para minusválidos = 2 % = 7 plazas.

- **Superficie de viales.**

La zona destinada a viales es la constituida por los de nueva creación y se corresponde con el resto de la superficie del Sector, no ocupada por la edificación, por las zonas ajardinadas privadas, por el Sistema General de Equipamientos y de Espacios Libres.

Superficie viales = 51.295,94 m².

4.5. Cesiones obligatorias y gratuitas a favor del Ayuntamiento.-

De acuerdo con las exigencias de la Revisión del P.G.M.O. de Lorca y la Legislación vigente, serán de cesión libre y gratuita a favor del Ayuntamiento los siguientes terrenos:

- **Zonas Verdes (ZV).**

La superficie destinada, es la siguiente:

Zonas Verdes Sistema Local: 19.141,87 m². Suelo

Zonas Verdes Sistema General: 22.157,00 m². Suelo

- **Equipamientos.**

La superficie destinada, es la siguiente:

Equipamientos Sistema Local: 9.417,00 m². Suelo

Equipamientos Sistema General: 11.079,00 m². Suelo

- **Suelo residencial (10%).**

De conformidad con el Reglamento de Gestión y con la vigente Ley 1/2001 del Suelo de la Región de Murcia, serán de cesión a favor del Ayuntamiento el suelo edificable correspondiente al 10 % del Aprovechamiento del Sector, es decir:

10 % s/ 35.452,16 m².T = 3.545,22 m².T.

- **Viales.**

La superficie destinada a Viales es de 51.295,94 m². Suelo.

- **Cuadro resumen de superficies según calificación del suelo en el ámbito del Sector.**

USOS	SUPERFICIE m ²
RESIDENCIAL	101.901,10
TERCIARIO	5.400,11
INFRAESTRUCTURAS	1.183,98
EQUIPAMIENTOS	20.496,00
ZONAS VERDES	41.298,87
VIALES	51.295,94
TOTAL	221.576,00

5. GESTION DE PLANEAMIENTO – UNIDADES DE ACTUACION.-

5.1. División poligonal. Justificación de las delimitaciones.-

Dadas las características de la actuación se considera oportuno que exista **una única Unidad de Actuación**. El ámbito de delimitación de la misma queda indicado en los Planos del presente Proyecto.

5.2. Sistema de Actuación.-

Los Sistemas de Actuación son los recogidos en el Art. 171 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia. El previsto para este Plan Parcial es el de Compensación.

El desarrollo del Plan Parcial requiere conforme al Reglamento de Planeamiento la aprobación de los correspondientes Proyectos de Reparcelación y de Urbanización, como paso previo a cualquier actuación edificatoria.

EL ARQUITECTO

EL INGENIERO DE C.C.P.

ORDENANZAS

1. GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS.-

1.1. Objeto y ámbito de aplicación.-

El ámbito de aplicación de estas Ordenanzas abarca toda la superficie del presente Plan Parcial.

El objeto es la redacción de unas Normas Urbanísticas mínimas y necesarias para la ordenación del Sector, que establecerán la regulación del uso del suelo y de la edificación tanto pública como privada.

El grado de desarrollo es el previsto en el Art. 61 del Reglamento de Planeamiento.

Serán de aplicación subsidiaria las Normas de la Revisión del P.G.M.O. de Lorca, así como la Ley del Suelo y los Reglamentos en vigor.

1.2. Normas de rango superior del planeamiento a desarrollar.-

Las Normas de rango superior, son las recogidas en la Revisión del P.G.M.O. de Lorca relativas al Suelo Urbanizable Sectorizado: Aguaderas. Sector 1.R.

1.3. Terminología de conceptos.-

Respecto a la terminología de conceptos tales como: Superficie envolvente, parcelación, alineación de calle, de fachada, ocupación, volumen edificable, edificabilidad, etc., se estará a lo indicado en la Revisión del P.G.M.O. de Lorca, tanto en su Normativa General como en su Normativa Particular para este tipo de suelos, así como en la Normativa del presente Plan Parcial.

2. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.-

El Régimen Urbanístico tiene por finalidad regular y desarrollar el contenido básico del derecho de propiedad en la totalidad de la superficie que abarca el

Plan Parcial, y fijar las condiciones que deben cumplir los Planes y Proyectos que desarrollen la ordenación.

Los terrenos objeto del presente Plan Parcial pasan a clasificarse como Suelo Urbano en aplicación del Art. 105 de la L.S. 1/2001 de la Región de Murcia.

2.1. Calificación del Suelo.-

El suelo queda zonificado en las siguientes zonas de normativa homogénea:

ZONA UA: Residencial Unifamiliar Aislada.

ZONA UP: Residencial Unifamiliar Pareada.

ZONA UAG: Residencial Unifamiliar Agrupada.

ZONA TC: Terciario – Servicios.

ZONA ZV: Espacios Libres. Zonas Verdes.

Sistema General (SG).

Sistema Local (SL).

ZONA EQ: Equipamientos de Dominio y Uso Público.

Sistema General (SG).

Sistema Local (SL).

ZONA VP: Viales y Aparcamientos.

ZONA SSUU: Infraestructuras.

2.2. Régimen relativo a los Estudios de Detalle.-

Los Estudios de Detalle tendrán por objeto la definición de alineaciones, rasantes, vías interiores particulares de acceso a la edificación, ordenación de volúmenes, etc, que podría ser necesario establecer cuando se proceda a la ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan Parcial y completar en su caso, la red de caminos.

Podrán redactarse de acuerdo con los Artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento para adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en el P.P., o bien para ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del mismo y completar, en su caso, la red de comunicaciones con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar el acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle.

En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes del Plan Parcial no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a Espacios Libres. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.

La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento: de la ocupación del suelo, de las alturas máximas, de los volúmenes edificables previstos en el

Plan, ni tampoco la alteración del uso exclusivo o predominante asignado por aquel. No obstante lo anterior, los Estudios de Detalle podrán contener parámetros reguladores y determinaciones que complementen y aclaren sus contenidos, respetando en todo caso las determinaciones del planeamiento de ámbito superior.

No podrán contener determinaciones propias del planeamiento superior que no estuvieran previamente establecidas en el mismo.

En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alteración de las condiciones de edificación de los predios colindantes.

Los Estudios de Detalle deberán ser elaborados por los redactores del Plan Parcial o en su defecto por los Arquitectos designados por la Promotora.

En este caso particular, servirá si se desea, para transferir edificabilidad y ordenar volúmenes de forma diferente a como se plantean en la ordenación dentro de la misma parcela sin sobrepasar la edificabilidad máxima de la misma ni el número de viviendas. Asimismo, se permite la transferencia de aprovechamiento, tanto en edificabilidad como en número de viviendas de una parcela a otra dentro del presente Plan Parcial sin incrementar las condiciones globales de edificabilidad y número de viviendas, materializándose a través de los correspondientes documentos públicos y según los procedimientos legales establecidos.

2.3. Parcelaciones.-

Se entiende por parcelación la subdivisión simultánea o sucesivas de terrenos en dos o más lotes, o la agrupación de parcelas previstas en la ordenación del Plan Parcial.

Se permiten agrupar parcelas para formar otras de mayores dimensiones.

Las parcelas resultantes estarán sujetas a las prescripciones de estas Ordenanzas.

Se podrán dividir parcelas para formar otras de menor tamaño siempre que se cumplan con los requisitos de parcela mínima y que cada una de las nuevas parcelas cumplan con los parámetros reguladores de la Ordenanza obtenida en el presente Plan Parcial.

Si con el motivo de la subdivisión de parcelas fuera preciso realizar obras de urbanización, éstas se realizarán con cargo al titular de la parcela originaria.

La nueva parcelación será objeto de Licencia Municipal.

El Plan Parcial incluye un plano parcelario que permite justificar la Ordenación prevista. El plano parcelario no es vinculante.

2.4. Proyectos de Urbanización.-

Los Proyectos de Urbanización estarán constituidos por los documentos requeridos por el Art. 159 de la L.S. 1/2001 de la Región de Murcia y por el

Capítulo VII del Título I del Reglamento de Planeamiento, así como por lo que se derive del cumplimiento de las condiciones impuestas por el P.P.

En el desarrollo de las previsiones del P.P., los Proyectos de Urbanización podrán abarcar uno o varios polígonos de actuación, pero teniendo en cuenta que la totalidad de los mismos forma un conjunto funcional completo, con instalaciones en parte comunes y en parte complementarias.

Por este motivo, el diseño y ejecución de los Proyectos de Urbanización deberán realizarse, si procede, teniendo en cuenta la división en polígonos y etapas de actuación.

Como condición previa a la edificación deberá estar aprobado el o los Proyectos de Urbanización correspondientes.

Igualmente, en el caso de que se realice un Estudio de Detalle para la ordenación interior de parcelas se seguirá previa a las edificaciones, la aprobación del correspondiente Proyecto o Anexo de Urbanización que afecte a la totalidad de ese Estudio de Detalle.

Las condiciones mínimas que deberán de reunir las infraestructuras de servicios en base a las que se redactarán los correspondientes Proyectos de Urbanización, son las siguientes:

Red Viaria.

- **Trazado Viario.**

Las alineaciones serán las definidas en los Planos del Plan Parcial.

- Para el dimensionado de la red viaria se considerarán los siguientes ratios:

1,6 camiones /día para cada 1.000 m² de superficie de parcela.

6 turismos /día para cada 1.000 m² de superficie de parcela.

- Se prohíbe cualquier solución viaria con mediana acusada.

- Se procurará, siempre que las condiciones topográficas lo permitan, que las pendientes no superen el 8 %; la pendiente mínima será del 0,5 %.

- En los cruces de calzada con anchura igual o inferior a 7 m se realizarán chaflanes.

- La pendiente transversal de las calles oscilará entre el 1 y el 2 %.

- El tráfico rodado se diferenciarán nítidamente de las zonas destinadas a aparcamiento y de los espacios peatonales. La anchura mínima de calzada será la siguiente: en calles de un solo sentido no será menor de 4 m. En calles de doble sentido no serán menor de 7 m.

- La anchura mínima de aceras será de 1,50 m.

- **Pavimentación.**

- Para la elección del pavimento se tendrá en cuenta el carácter del entorno, sus colores y texturas, así como la función de la calle dentro de la estructura urbana.

- En las calles peatonales se recomienda el uso de pavimentos modulares, adoquinados en piedra, prefabricados de hormigón, cerámicos, etc.

Estos materiales podrán combinarse con planos de hormigón visto, que deberán tener un tratamiento superficial adecuado (fratasado, cepillado, etc.). En aceras el pavimento a utilizar será antideslizante.

- **Senderos y vías ciclistas.**

Para su diseño y demás elementos de infraestructura habrá de tener en cuenta lo reflejado en el Art. 103.3 de la Normativa de la Revisión del P.G.M.O. de Lorca.

- **Tipología de calles.**

Los tipos de calles que se distinguen son los siguientes:

- Calles de tráfico rodado y peatonal reguladas por las condiciones indicadas en el apartado anterior de Red Viaria.
- Calles de coexistencia en las que se admite la circulación de vehículos a velocidades inferiores a 20 km/h.
- Calles peatonales para uso exclusivo del peatón y excepcional de vehículos.

Saneamiento.

Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de la red de alcantarillado serán:

- La red podrá ser unitaria o separativa, se deberá justificar la solución adoptada.
- La velocidad de circulación del agua será de 1 a 5 metros.
- Cámaras de descarga: se dispondrán en la cabecera de los colectores con capacidad de 600 litros.
- Los diámetros de las tuberías estarán comprendidos entre 30 y 60 cm; serán de hormigón centrifugado en masa de enchufe campana, de junta elástica y series del MOPU según cálculos para diámetros inferiores a 400 mm. y armado para tuberías de mayor calibre.
- La distancia máxima entre pozos de registro será de 50 metros. (excepto en Emisario).

- Las conducciones serán subterráneas siguiendo el trazado de la red viaria o de los espacios libres públicos. El recubrimiento mínimo de la tubería, medido desde su generatriz superior, será de 1,50 m.
- Las juntas deberán ser estancas. Se utilizará la solución elástica mediante junta de goma.
- Se prohíbe la utilización de uniones rígidas de corchete, salvo en casos justificados.

En el plano correspondiente, se refleja el esquema de la red de saneamiento la que vierte en la Estación Depuradora, ubicada al norte del sector, en la zona topográficamente más baja de éste.

Depuración.

- El sector contará con un sistema de depuración autorizado por la compañía Aguas de Lorca.
- El plan de depuración será de tratamiento terciario.
Se refleja su emplazamiento, en el plano del esquema de la red de saneamiento adjunto.

Red de distribución.

Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de la red de agua serán:

- Tubería de fundición dúctil de diámetro mínimo 10 mm.
- El recubrimiento mínimo de la tubería desde su generatriz superior será de 1 metro.
- La presión de servicio de las tuberías será como mínimo de 10 atm.
- La velocidad máxima admisible será de 0,5 a 1,5 m/sg.
- Las tuberías irán bajo las aceras o zonas verdes.
- Se dispondrán puntos de toma en todas las parcelas.
- La dotación de agua será como mínimo de 0,5 l/sg. Habitante, con punta de 2,4 l/sg.
- La red general de suministro dispondrá de un depósito regulador con capacidad para el consumo total de cada polígono en su día.
- En la red de distribución se dispondrán bocas de riego e hidrantes según la Normativa Municipal.

Protección contra incendios.

- La protección contra incendios se resolverá mediante hidrantes del tipo y calibre determinados por los Servicios Técnicos Municipales; se situarán a las distancias señaladas por la Normativa vigente, así como junto a los edificios de equipamientos y aquellos susceptibles de mayor riesgo.
- La instalación se ajustará a lo que establezca el Servicio Municipal de Agua.

Redes de energía eléctrica.

Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de energía eléctrica serán las siguientes:

- La red de alta tensión (A.T.) será de conductores de aluminio-acero.
- La red de baja tensión (B.T.) serán de tipo trenzada con conductores aislados P.R.C.
- La tensión en alta tensión (A.T.) será la normalizada por la compañía de la zona y en baja tensión (B.T) será de 380-220 V.
- Los centros de transformación se localizarán y diseñarán de forma que su exterior armonice con el carácter y con la edificación del sector. Se procurará la integración de los centros de transformación en la edificación.
- El tendido de baja será subterráneo y discurrirá bajo las aceras.
- Se prohíbe las instalación de contadores de lectura vistos en fachada. Las cajas se tratarán con los mismos acabados que en fachada.

Telecomunicaciones.

Las redes telefónicas y de telecomunicaciones serán subterráneas, así como los distintos tipos de arquetas. Los armarios de control, centrales telefónicas, etc., que resulten necesarios deberán integrarse en la edificación o en los cerramientos de parcela, evitándose su interferencia ambiental.

Alumbrado Público.

Constituirá un elemento caracterizador del espacio urbano debiendo cuidar tanto la forma de iluminar como el diseño de sus elementos vistos, que deberá integrarse en tipología y escala en el entorno.

Los requerimientos luminotécnicos recomendados vienen recogidos en el Art. 106.2 de la Normativa de la Revisión del P.G.M.O. de Lorca. Se deben respetar los valores mínimos de iluminación que se indican.

Los Proyectos de Alumbrado Público se sujetarán a las siguientes condiciones mínimas:

- La red de Alumbrado Público será subterránea a base de cable de cobre, con aislamiento de 1.000 V. bajo tubo de PVC, hormigón, fibrocemento ligero, etc.
- Los báculos serán galvanizados en caliente por inmersión de chapa de 3 ó 2 mm. de espesor; preferentemente tendrán una altura de 10 m. según la anchura de las calles.
- Las luminarias serán cerradas con cierre antivandálico o muy resistente.
- Las lámparas serán de sodio de alta o baja presión según necesidades específicas.

- Se realizará la instalación con alumbrado intensivo o reducido mediante el uso de equipos de ahorro de energía y apagando una lámpara sí y otra no, mediante circuitos diferentes.
- La instalación de alumbrado cumplirá el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y concretamente la Norma MI-BI-009.
- Los puntos de luz se dispondrán en el borde de acera más alejado de la calzada y siempre a una distancia del bordillo superior a 1 m.
- Se recomiendan disposiciones de báculos unilaterales o bilaterales al tresbolillo, alternando con arbolado o jardineras.
- El alumbrado público será de trazado unilateral y se conducirá por la acera contraria a la de la red de A.T.
- Se evitará adoptar soluciones de doble alumbrado, recomendándose el uso de alumbrado de carácter peatonal, también para alumbrar la calzada en las calles de coexistencia.
- Para las vías de acceso e interiores del polígono, de acuerdo con la recomendación del Documento nº 12 (1075) 2ª Edición de la Comisión Internacional de L'Eclairage, el alumbrado público de polígono deberá cumplir las condiciones siguientes:

Luminación media.	1cd/m ² .
	L. min.
	=0,4
	L.med.
Uniformidades	L.min.
	=0,5
	L.med.
	Molesto: 4

No obstante se estará a las indicaciones de los Servicios Técnicos Municipales

Zonas Verdes y Espacios Libres.

Las condiciones que se deben cumplir en Proyecto de Urbanización son las siguientes:

En cuanto al arbolado existente:

Se seguirán todas las recomendaciones indicadas en el Estudio de Impacto Ambiental respetando y restaurando las masas arbóreas existentes y los árboles catalogados.

En cuanto a las nuevas Zonas Verdes:

- Su diseño se realizará con respeto a las alineaciones fijadas en el Plan Parcial y de tal forma que sirvan como áreas de esparcimiento entre los distintos tipos edificatorios y como franja amortiguadora respecto a la Carretera Comarcal de Lorca a Campo López.
- Se procurará mantener la topografía actual evitando movimientos innecesarios de tierra. No obstante, podrán admitirse otras soluciones debidamente justificadas.
- Se procurará la interconexión entre las distintas Zonas Verdes, tanto en cuanto a la fauna como en cuanto a la accesibilidad racional y controlada.
- Se facilitará el intercambio e interconexión de las Zonas Verdes entre sí.

En cuanto al arbolado:

- En las zonas pavimentadas se tendrá en cuenta la relación entre la plantación que se proyecte y la relación con fachadas y vías de comunicación.
- Las dimensiones mínimas de alcorque serán de 0,80 m x 0,80 m de tierra libre.
- Para todo el arbolado será preceptiva la instalación de riego por goteo subterráneo con su correspondiente sistema.
- Las bocas de riego tendrán como mínimo un radio de acción de 30 m.
- El marco de plantación dependerá de la especie elegida y el mínimo recomendado será de 4 m y el máximo de 10 m.

En cuanto a arbustos y plantas tapizantes:

Se utilizarán, además de en las zonas ajardinadas, para la estabilización de taludes y se recomienda la utilización de plantas tapizantes en las zonas de topografía irregular ya que requieren una menor conservación.

Mobiliario Urbano.

Los elementos que lo conforman, bancos, papeleras, vallas de protección, señales orientativas, etc, deberán formar un conjunto coherente en cuanto a diseño, escala, color y textura de los materiales, no sólo entre sí, sino también con relación a otros elementos vistos de la urbanización: farolas, pavimentos, etc.

Queda totalmente prohibido tanto para el uso público como privado, la utilización de mobiliario de P.V.C., resinas o de cualquier otro material de color blanco.

Las zonas para juegos de niños estarán perfectamente acotadas y delimitadas y su superficie será saneada y tratada con arena de miga y otros áridos de préstamo. Cumplirán con la Norma UNE-EN 1176.

En cuanto a la señalización urbana queda totalmente prohibida la colocación de carteles publicitarios de alquiler, venta, etc, tanto en las parcelas resultantes como en las edificaciones del presente Plan Parcial.

3. NORMAS GENERALES.-

Serán de aplicación las Normas Generales y Particulares descritas en las presentes Ordenanzas; no obstante, por lo que a la Normativa General se refiere se remitirán a la Revisión del P.G.M.O. de Lorca, en cuanto a conceptos y normas fundamentales, así como a las normas de edificación con referencia a las condiciones técnicas.

3.1. Condiciones técnicas y de edificación. Normas fundamentales.-

Parcela mínima.

No se define el concepto de parcela mínima en las zonas de viario, zonas verdes ni en zonas de equipamientos.

En las zonas de uso residencial se consideran parcelas mínimas las definidas en las presentes Ordenanzas. Serán por tanto indivisibles las parcelas que no cumplan con dicha parcela mínima.

Agrupación y segregación de parcelas.

Se autoriza la agrupación de parcelas sin ninguna limitación. Se autoriza la segregación de una parcela original en dos o más resultantes, con las siguientes limitaciones:

- La segregación no podrá dar lugar a una parcela que incumpla la condición de parcela mínima o cualquiera de las condiciones de edificación referentes al aprovechamiento, ocupación y retranqueos.
- Cuando la nueva división requiera prever vías interiores para proporcionar acceso a las parcelas resultantes, será preceptiva la aprobación previa de un Estudio de Detalle que ordenará los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del presente Plan Parcial y podrá adaptar o reajustar las alineaciones y/o rasantes señaladas en el mismo, así como la Aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización, relativo al E.D. aprobado.
- En cualquier caso se requerirá licencia de Parcelación, conforme se prevé en las presentes Ordenanzas y en la Revisión del P.G.M.O. de Lorca.

Parcela edificable.

Será la que cumpla la condición de parcela mínima y cuente con los siguientes servicios urbanísticos:

- Acceso rodado.
- Pavimentación de calzadas.
- Encintado de aceras.
- Alumbrado público.
- Suministro de energía eléctrica.
- Abastecimiento de agua potable.
- Evacuación de aguas residuales.

Salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación, mediante las garantías que reglamentariamente se determinen.

Tipos de edificación.

En el presente Plan Parcial se definen los siguientes tipos de edificación:

Vivienda Unifamiliar.

Es la situada en parcela independiente en tipología de edificio aislado o agrupado horizontalmente con otros del mismo o distinto uso, siempre que cuente con acceso exclusivo o independiente desde la vía pública o desde un espacio libre exterior.

Se establecen tres categorías:

- Aislada: Todas sus fachadas exentas y retranqueadas a los linderos de la parcela.
- Pareada: Dos viviendas unifamiliares unidas en un testero.
- Agrupada: Es aquella en la que al menos en un testero está unida a otra vivienda unifamiliar contigua.

Edificación Terciaria.

Es aquel tipo de edificación aislada que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas y organismos.

Edificación Dotacional.

Es aquel tipo de edificación aislada destinada a edificios públicos y de equipamientos de todo tipo que hagan posible el desarrollo integral y el bienestar de los ciudadanos.

Alturas de edificación.

La altura y el número de plantas edificables serán las establecidas en la Normativa Particular para cada una de las zonas.

La altura será la distancia vertical, expresada en metros, medida desde la rasante de la acera (viales públicos y viales interiores e itinerarios peatonales),

o del terreno en contacto con la edificación en su caso, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta (no incluido el espacio bajo cubierta), medida en el punto medio de cada fachada.

También se expresa la altura de edificación por el número de plantas completas que tiene la edificación sobre la rasante oficial, o en su defecto, sobre el terreno en contacto con la edificación.

Por encima de la altura máxima autorizada se permitirá el aprovechamiento bajo cubierta que cumplirá las siguientes condiciones:

- Este espacio se desarrollará entre el último forjado de la edificación y la cubierta inclinada.
- Para que se considere habitable no podrá tener una altura libre inferior a 1,50 m en ningún punto y tendrá ventilación e iluminación directa en todas las estancias.
- El aprovechamiento quedará inscrito dentro de un plano de 40º trazado en la línea de fachada desde el punto de máxima altura del edificio; la altura máxima de la cumbrera será de 4,5 m.
- Por encima de la altura máxima, se permitirán los torreones de escalera como elementos singulares de la edificación.

Cubiertas.

La cubrición se podrá hacer mediante tejados o azoteas.

Se permiten los escalonamientos en la cubierta de forma que creen huecos al exterior, y siempre que queden delimitados por la envolvente indicada en el apartado anterior, es decir, dentro del plano de 40º y de la altura máxima de cumbrera de 4,5 m.

Sótano y semisótanos.

Se entiende por sótano y semisótano aquellas plantas de la edificación que cumplan con los Artículos 72, 73 y 74 de la Normativa de la Revisión del P.G.M.O. de Lorca. En ningún caso se permitirán viviendas en las plantas sótano ni en las semisótano.

Los sótanos y semisótanos no computarán a efectos de la edificabilidad máxima autorizada.

Valla tipo.

El Proyecto de Urbanización deberá especificar el cerramiento de fachada con una valla tipo; en ella se señalarán los accesos de forma específica, así mismo en lo referente a las medianerías.

Los materiales a emplear serán los siguientes:

Zócalo de piedra natural careada hasta 0,80 m de altura y seto vegetal hasta una altura máxima de 1,60 m.

3.2. Condiciones de volumen.-

En base a las características de la ordenación, tipología edificatoria prevista, y a los efectos del cálculo de volumen edificable resultante, se establecen las siguientes condiciones:

Quedan incluidos en el conjunto del volumen:

- La superficie edificable de todas las plantas del edificio y el aprovechamiento bajo cubierta, con independencia del uso a que se destinen, a excepción de sótano o semisótano conforme a la definición del presente P.P.
- Las terrazas, balcones o cuerpos volados que dispongan de cerramiento.

Quedan excluidos en el conjunto de volumen:

- Los patios interiores, aunque sean cerrados.
- Los soportales y los pasajes de acceso a espacio libres y públicos.
- Las plantas diáfanas porticadas, que en ningún caso podrán ser objeto de cerramiento posterior, que suponga rebasar la superficie total edificable.
- Las terrazas descubiertas o apergoladas tanto en madera, en acero como en hormigón o en cualquier otro material de acabado.
- Los elementos ornamentales de remate de cubierta y los que correspondan a escaleras, aparatos elevados o elementos propios de las instalaciones del edificio (tanques de almacenamiento, acondicionadores, torres de procesos, paneles de captación de energía solar, chimeneas, etc).

En cada zona homogénea de ordenanza la edificabilidad vendrá definida por la suma de todas las superficies construidas sobre rasante.

3.3. Condiciones de uso.-

Usos prohibidos: Se prohíbe cualquier uso no incluido en las presentes Ordenanzas.

3.4. Condiciones higiénicas.-

Serán de aplicación las condiciones y ordenanzas de salubridad e higiene que estén reglamentariamente en vigor para cada uno de los usos.

3.5. Condiciones de seguridad.-

Se ajustarán a lo dispuesto en la NBE-CPI-96, Real Decreto 1942/1993 de 5 de noviembre sobre "Reglamento de Instalaciones de Protección de Incendios", Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo y demás disposiciones legales vigentes que le sean de aplicación.

Serán de obligado cumplimiento como mínimo las siguientes:

Hidrantes de incendios.

Se contemplará una instalación de hidrantes de incendio que cumplirá el Reglamento de Protección de incendios (R.D. 1942/1993).

Estarán compuestos por una fuente de abastecimiento, red de tuberías y los hidrantes necesarios.

Podrán ser del tipo columna o arqueta. Los del tipo columna se ajustarán a lo establecido por el R.D. 1942/1993 y las normas UNE que le serán de aplicación.

Estarán situados en lugares fácilmente accesibles, fuera de los espacios destinados a circulación, estacionamiento de vehículos y distribución, de tal forma que la distancia entre ellos, medida por espacios públicos, no será mayor de 200 m.

La red hidráulica que abastezca a los hidrantes debe permitir el funcionamiento simultáneo de dos hidrantes consecutivos durante dos horas con un caudal de 1.000 l/min. y 10 m.c.d.a. de presión.

En zonas consolidadas o en las que no se pueda garantizar el caudal mencionado, podrá aceptarse un caudal de 500 l/min. pero manteniendo la presión de 10 m.c.d.a.

3.6. Condiciones constructivas.-

Se tendrán en cuenta las diversas Normas Tecnológicas de la Edificación, especialmente:

NBE-CA-88, sobre condiciones acústicas.

NBE-CT-79, sobre condiciones térmicas.

NBE-CPI-96, sobre protección contra incendios.

EHE, Instrucción de Hormigón Estructural

Se atenderá especialmente al cumplimiento del Real Decreto 2543/1994, de 29 de diciembre, Norma Sismorresistente NCSE-94.

3.7. Condiciones estéticas.-

Generalidades.

El complejo edificatorio de carácter residencial que se pretende desarrollar en el sector ha de ser especialmente sensible en su integración sobre el territorio de actuación y entorno, tanto en materiales, acabados, volumetría, etc., como en su adaptación a la topografía del terreno dadas las peculiaridades orográficas del mismo.

Tratamiento de parcelas.

Los espacios libres de edificación dentro de las parcelas, deberán tratarse en todas sus zonas de tal manera que las que no queden pavimentadas se completen con elementos de jardinería, decoración exterior, mobiliario urbano, etc.

Tratamiento de los edificios.

Este apartado tiene por objeto definir las condiciones estéticas que se deben cumplir para la elaboración del Proyecto de un edificio de nueva planta.

Fachadas.

Cada Proyecto edificatorio deberá llevar una Memoria Descriptiva de las características de las fachadas, remates de cornisa, proporción de huecos y macizos, vuelos y materiales en cuanto a su adaptación a la arquitectura mediterránea.

- Plantas Bajas. Éstas se consideran parte inseparable del conjunto del edificio, tanto en composición como en los materiales; su cerramiento, definición de huecos y acabados de fachadas vendrán definidos en el Proyecto de edificación.
- Locales Comerciales. Las plantas bajas destinadas a locales comerciales tendrán una composición de huecos y macizos adaptada al resto del edificio.
- Balcones y Cornisas. Se prohíbe la formación de balcones, cornisas y aleros mediante el vuelo del forjado en todo su espesor, por producir soluciones no adecuadas a las características de la arquitectura mediterránea.
Se recomienda la formación del piso de balcones mediante estructuras complementarias, del tipo soluciones en ménsula, uso de cerrajería, etc.
- Elementos ornamentales. Los paramentos, cornisas, impostas, mochetas, etc, serán coherentes con la composición global del edificio.
Queda prohibido el tendido de cualquier cable por las fachadas de los edificios, por lo que en los Proyectos se contemplarán las soluciones

adecuadas que eviten el tendido aéreo de las distintas redes de instalaciones.

Cubiertas.

Cuando el remate de un edificio, en fachada, sea azotea transitable, llevará antepecho de fábrica o barandilla de cerrajería.

Cuando el remate de un edificio, en fachada, sea tejado, llevará cornisa y alero.

Los casetones de las escaleras y ascensores, así como los aparatos de climatización se incluirán en la solución global de la cubierta del edificio.

Medianerías y patios.

Las medianerías que se produzcan por cualquier circunstancia y los elementos autorizados que sobresalgan de la altura permitida deberán ser tratados con la misma calidad de materiales, colores y acabados que las fachadas, quedando integrados en el diseño y composición del edificio.

Los patios de servicio que sean visibles desde cualquier punto accesible a la circulación de personas o desde otros edificios, deberán ser ocultados por celosías, cubiertas o cualquier otro medio, integrados en el diseño y composición del edificio, que impidan la visibilidad y permitan la ventilación.

Materiales.

En el empleo de los materiales se tendrá en cuenta la entonación general del ambiente y los colores y texturas de los materiales tradicionales de la arquitectura mediterránea. Se seguirá un criterio unitario, de forma que las mezclas de calidades y texturas se reduzcan al mínimo indispensable.

En las fachadas se utilizarán especialmente los revocos, prohibiéndose expresamente los acabados granulados del tipo tirolesa o piedra proyectada, etc.

Cubiertas. El acabado se realizará mediante materiales que conviertan a esta parte del edificio en la quinta fachada del mismo, ya que ésta será una zona fundamental del hábitat de la vivienda o espacio a la que sirva. Preferentemente se utilizará teja árabe envejecida u otro material similar.

Carpintería. La carpintería exterior de huecos y miradores se diseñará de tal forma que sus particiones sean acordes con el ritmo y secuencia del resto del edificio.

Se podrá utilizar una amplia gama de materiales tales como, madera, hierro, aluminio termolacado o P.V.C., siempre que vayan pintados de forma acorde con el resto del edificio.

Cerrajería. Se podrá utilizar en los antepechos de balcones y vuelos abiertos. Se tenderá hacia soluciones eficaces y de gran simplicidad.

Colores.

Se permite y recomienda la variedad cromática de la carta de colores que forma parte del presente documento y que recoge la rica tradición procedente de la cultura de la seda.

Se permitirán los colores utilizados tradicionalmente en la arquitectura mediterránea preferentemente los ocre, el amarillo cadmio, salmones, siena, etc, y los verdes oscuros, marrones, etc. en carpinterías.

3.8. Condiciones de accesibilidad.-

Tanto la presente Figura de Planeamiento como los Proyectos que la desarrollen garantizan el cumplimiento en la Ley 5/95 de 7 de abril, como a lo dispuesto subsidiariamente al Decreto 39/87 y la Orden de 15 de octubre de 1991, en materia de accesibilidad.

Las zonas reservadas para Equipamientos y Sistemas Locales de Espacios Libres, permiten su ejecución normal sin barreras urbanísticas o arquitectónicas.

En cuanto a los elementos de urbanización y mobiliario urbano se cumple con el Art. 9 y 10 de la citada Ley.

El Proyecto de Urbanización garantizará que la colocación del mobiliario urbano, sea de tal manera que presenta un espacio libre de circulación, con una anchura mínima de 1,20 m.

Igualmente se estará a lo dispuesto en la citada Legislación, a las edificaciones e instalaciones anexas permitidas por el Planeamiento, en base a su consideración de edificaciones de uso público o privado, residencial o no.

Los itinerarios peatonales exteriores, como aceras y otros, poseen un ancho mínimo de 1,50 m o superior.

La anchura mínima de las calzadas destinadas a circulación rodada será de 7 m en las de doble sentido y 4 m en las de un único sentido, tal y como viene recogido en el Art. 9 de la Ley 5/1995.

3.9. Reserva de plazas de aparcamiento.-

El cumplimiento de las reservas de plazas de aparcamiento establecido por la Ley del Suelo de la Región de Murcia y el Reglamento de Planeamiento, se garantiza por las diseñadas en superficie, así como por la obligación de la

reserva de al menos una por vivienda en las ordenanzas particulares de cada zona.

3.10. Elaboración y tramitación de Proyectos y Documentos Técnicos.-

Todos los documentos técnicos de Planeamiento Urbanístico, Gestión Urbanística y Proyectos de edificación han de ser elaborados por los Técnicos designados por la Promotora.

Todos los Proyectos de edificación que se vayan a redactar en el ámbito del presente Plan Parcial y antes de la obtención de las preceptivas licencias de obra, deberán ir acompañados de un informe favorable elaborado por los Técnicos designados por la Promotora.

3.11. Entidad Urbanística de Conservación.-

Para la conservación de las obras de urbanización y mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos en el ámbito del presente Plan Parcial, se constituirá una Entidad de Conservación.

Esta Entidad Urbanística tendrá carácter administrativo y personalidad jurídica a partir del momento de su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas colaboradoras.

4. NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA.-

4.1. Zona de Ordenanza UA. (Residencial Unifamiliar Aislada).-

ZONA DE ORDENANZA	VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA	UA
TIPOLOGIA	Edificación Aislada.	

USOS

Característicos	Residencial: Vivienda Unifamiliar.
Complementarios	Garaje-Aparcamiento Privado.
Compatibles	<ul style="list-style-type: none"> - Residencia Comunitaria. - Comercial en categoría "a". - Oficinas. - Hotelero en categoría 1 en todas las situaciones. - Hostalero con aforo tipos I y II. - Servicios Recreativos en edificios exclusivos con aforo tipos I y II. - Otros Servicios Terciarios con aforo tipos I y II. - Dotacional en todas sus clases.
Prohibidos	El resto de los no mencionados.

PARCELACION

Parcela mínima	500 m ² .
Frente mínimo	20 m.
Retranqueos Fachada Linderos	3 m. 3 m.

VOLUMEN

Edificabilidad	0,25 m ² /m ² .
Ocupación	50 %.
Altura máxima	7,00 m - 2 plantas.
Sótano	1 planta.
Bajo cubierta	Sí.
Torreón	Permitido por encima de la altura máxima.

ESPACIOS DE RETRANQUEO	Se permiten: rampas, instalaciones deportivas y piscinas que no precisen elementos de cubrición. También se permite el aparcamiento de vehículos, que puede cubrirse mediante una pérgola. Todas las construcciones anteriores se situarán a nivel de las rasantes del terreno.
CONDICIONES DE PARCELACION	Cada dos parcelas, la construcción podrá adosarse a un lindero lateral en solución de vivienda pareada para lo que se requiere acuerdo entre los propietarios colindantes, que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.
CONDICIONES DE VOLUMEN	El sótano podrá ocupar la parcela guardando los límites fijados para los retranqueos.
CONDICIONES ESTETICAS	<ul style="list-style-type: none">- La cubierta de los edificios podrá ser plana o inclinada. Cuando sea inclinada deberá ser rematada en fachada por cornisas o aleros; la pendiente estará comprendida entre el 35 % y el 40 %. La cubierta se realizará con materiales tradicionales (teja de tipo árabe o similar envejecida).- Cuando el remate del edificio sea azotea transitable, éste llevará antepecho de fábrica o barandilla de cerrajería.- Los cerramientos laterales y de fachada estarán formados por un antepecho ciego, con una altura máxima de 0,80 m por encima de la cual se deberá utilizar un seto vegetal de altura máxima 0,80 m. La altura se medirá desde la rasante natural del terreno o de la calle.

4.2. Zona de Ordenanza UP. (Residencial Unifamiliar Pareada).-

ZONA DE ORDENANZA	VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA	UP
TIPOLOGIA	Edificación Pareada.	

USOS

Característicos	Residencial: Vivienda Unifamiliar.
Complementarios	Garaje-Aparcamiento Privado.
Compatibles	<ul style="list-style-type: none"> - Residencia Comunitaria. - Comercial en categoría "a". - Oficinas. - Hotelero en categoría 1 en todas las situaciones. - Hostelero con aforo tipos I y II. - Servicios Recreativos en edificios exclusivos con aforo tipos I y II. - Otros Servicios Terciarios con aforo tipos I y II. - Dotacional en todas sus clases.
Prohibidos	El resto de los no mencionados.

PARCELACION

Parcela mínima	300 m ² .
Frente mínimo	12 m.
Retranqueos	
Fachada	3 m.
Linderos	3 m.

VOLUMEN

Edificabilidad	0,417 m ² /m ² .
Ocupación	40 %.
Altura máxima	7,00 m - 2 plantas.
Sótano	1 planta.
Bajo cubierta	Sí.
Torreón	Permitido por encima de la altura máxima.

ESPACIOS DE RETRANQUEO	Se permiten: rampas, instalaciones deportivas y piscinas que no precisen elementos de cubrición. También se permite el aparcamiento de vehículos, que puede cubrirse mediante una pérgola. Todas las construcciones anteriores se situarán a nivel de las rasantes del terreno.
CONDICIONES DE PARCELACION	Cada dos parcelas, la construcción se adosará a un lindero lateral en solución de vivienda pareada para lo que se requiere acuerdo entre los propietarios colindantes, que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.
CONDICIONES DE VOLUMEN	El sótano podrá ocupar la parcela guardando los límites fijados para los retranqueos.
CONDICIONES ESTETICAS	<ul style="list-style-type: none">- La cubierta de los edificios podrá ser plana o inclinada. Cuando sea inclinada deberá ser rematada en fachada por cornisas o aleros; la pendiente estará comprendida entre el 35 % y el 40 %. La cubierta se realizará con materiales tradicionales (teja de tipo árabe o similar envejecida).- Cuando el remate del edificio sea azotea transitable, éste llevará antepecho de fábrica o barandilla de cerrajería.- Los cerramientos laterales y de fachada estarán formados por un antepecho ciego, con una altura máxima de 0,80 m por encima de la cual se deberá utilizar un seto vegetal de altura máxima 0,80 m. La altura se medirá desde la rasante natural del terreno o de la calle.

4.3. Zona de Ordenanza UAG. (Residencial Unifamiliar Agrupada).-

ZONA DE ORDENANZA	VIVIENDA UNIFAMILIAR AGRUPADA	UAG
TIPOLOGIA	Edificación Adosada.	

USOS

Característicos	Residencial: Vivienda Unifamiliar.
Complementarios	Garaje-Aparcamiento Privado.
Compatibles	<ul style="list-style-type: none"> - Residencia Comunitaria. - Comercial, categoría "a" en planta baja. - Dotacional en todas las clases. - Hostelero con aforo tipo I. - Otros servicios terciarios con aforo tipo I. - Oficinas.
Prohibidos	El resto de los no mencionados.

PARCELACIÓN

Parcela mínima	150 m ² .
Frente mínimo (a zona pública).	6 m.
Retranqueos mínimos	
Fachada	3 m.
Lindero trasero	4 m.
Lindero lateral	No.

VOLUMEN

Edificabilidad	0,84 m ² /m ² .
Ocupación	60 %.
Altura máxima	7,00 m - 2 plantas.
Sótano	Sí.
Bajo cubierta.	Sí.

CONDICIONES DE VOLUMEN	El sótano podrá ocupar la parcela guardando los límites fijados para los retranqueos.
-------------------------------	---

ESPACIOS DE RETRANQUEO	<p>Se permiten: rampas, instalaciones deportivas y piscinas que no precisen elementos de cubrición. También se permite el aparcamiento de vehículos, que puede cubrirse mediante una pérgola. Todas las construcciones anteriores se situarán a nivel de las rasantes del terreno.</p>
CONDICIONES DE PARCELACION	<p>En promociones unitarias de la totalidad de la manzana se admitirá un retranqueo menor a fachada entre 0 y 3 m, y agrupar los espacios no edificados de parcela para obtener un espacio libre mancomunado, siempre que se respeten las demás condiciones de parcelación y condiciones de volumen descrito en esta zona de ordenanza. Será exigible en este caso, la redacción de un Estudio de Detalle.</p> <p>En ambos casos, la superficie máxima construida resultante no superará $0,833 \text{ m}^2/\text{m}^2$.</p>
CONDICIONES ESTETICAS	<ul style="list-style-type: none">- La cubierta de los edificios podrá ser plana o inclinada. Cuando sea inclinada deberá ser rematada en fachada por cornisas o aleros; la pendiente estará comprendida entre el 35 % y el 40 %. La cubierta se realizará con materiales tradicionales (teja de tipo árabe o similar envejecida).- Cuando el remate del edificio sea azotea transitable, éste llevará antepecho de fábrica o barandilla de cerrajería.- Los cerramientos laterales y de fachada estarán formados por un antepecho ciego, con una altura máxima de 0,80 m por encima de la cual se deberá utilizar un seto vegetal de altura máxima 0,80 m. La altura se medirá desde la rasante natural del terreno o de la calle.

4.4. Zona de Ordenanza TC. (Terciario).-

ZONA DE ORDENANZA	TERCIARIO	TC
TIPOLOGÍA	Edificación Aislada.	

USOS

Característicos	Terciario en todas sus clases y tipos, salvo comercial en categorías c y d.
Complementarios	Garaje-Aparcamiento.
Compatibles	Dotacional en todas sus clases.
Prohibidos	El resto de los no mencionados.

PARCELACIÓN

Parcela mínima	1.000 m.
Frente mínimo (a zona pública)	20 m.
Retranqueos	
Fachada	3 m.
Linderos	3 m.

VOLUMEN

Edificabilidad	TC-1: 0,207 m ² /m ² . TC-2: 0,160 m ² /m ² .
Ocupación	50 %.
Altura máxima	2 plantas.
Sótano	Sí.
Bajo cubierta	Sí.

4.5. Zona de Ordenanza ZV. (Espacios Libres y Zonas Verdes).-

ZONA DE ORDENANZA	ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	ZV
TIPOLOGIA		

USOS

Característicos	Espacios Libres de Dominio y Uso Público.
Compatibles	<ul style="list-style-type: none"> - Espectáculos y deportivo público en instalaciones al aire libre. - Servicios asociados al disfrute de la Zona Verde. - En aplicación de la Ley del Suelo 1/2001 de la Región de Murcia, los aparcamientos podrán localizarse incluso en el subsuelo de los sistemas viarios, áreas peatonales y espacios libres, siempre que no se menoscabe el uso de los mismos y sin perjuicio del régimen jurídico aplicable.
Prohibidos	El resto de los no mencionados.

VOLUMEN

Edificabilidad	0,05 m ² /m ² .
Ocupación	
Uso deportivo	30 %.
Uso espectáculos	15 %.
Edificación auxiliar	5 %.
Altura	1 planta.
Retranqueos a todos los linderos	3 m. Mínimo.

4.6. Zona de Ordenanza Equipamiento promovido por la Administración Pública EQ.-

ZONA DE ORDENANZA	EQUIPAMIENTO PROMOVIDO POR LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	EQ
TIPOLOGIA	Edificación Aislada.	

USOS

Característicos	Dotacional en todas sus clases.
Complementarios	- Garaje-Aparcamiento. - Oficinas. - Hostelero, con aforos tipo I y II. - Comercial en categoría "a".
Compatibles	Otros servicios terciarios con aforos tipo I, II, III, IV y V.
Condicionados	Vivienda de guardería.
Prohibidos	El resto de los no mencionados.

CONDICIONES DE SITUACION Y EDIFICACION

Se mantendrán las características tipológicas de la zona en que se ubique:
Edificación aislada: tipología de edificación aislada con retranqueos y edificabilidad análogos al tipo de Ordenanza que le circunda. Cuando las necesidades del Equipamiento lo exijan se podrá incrementar la edificabilidad justificadamente.

4.7. Zona de Ordenanza Equipamiento Deportivo promovido por la Administración Pública EQ.-

ZONA DE ORDENANZA	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO PROMOVIDO POR LA ADMINISTRACION PUBLICA	EQ
TIPOLOGIA	Recinto destinado al uso deportivo en pabellón cubierto o instalaciones al aire libre.	

USOS

Característicos	Dotacional deportivo.
Complementarios	<ul style="list-style-type: none"> - Garaje-Aparcamiento. - Oficinas. - Hostelero, con aforos tipo I y II. - Comercial en categoría "a".
Compatibles	Otros servicios terciarios con aforos tipo I, II, III, IV y V.
Condicionados	Vivienda de guardería.
Prohibidos	El resto de los no mencionados.

CONDICIONES DE SITUACION Y EDIFICACION

<p>Se mantendrán las características tipológicas de la zona en que se ubique: Edificación aislada: tipología de edificación aislada con retranqueos y edificabilidad análogos al tipo de Ordenanza que le circunda. Cuando las necesidades del Equipamiento lo exijan se podrá incrementar la edificabilidad justificadamente.</p>

4.8. Zona de Ordenanza VP (Viales y Aparcamientos).-

ZONA DE ORDENANZA	VIALES Y APARCAMIENTOS	VP
TIPOLOGIA		

USOS

Característicos	Sistema viario local de dominio y uso público.
Compatibles	<ul style="list-style-type: none"> - Circulación rodada, peatonal, estacionamiento de vehículos y las implantaciones propias del mobiliario urbano, arbolado, etc. - En aplicación de la Ley del Suelo de la Región de Murcia 1/2001, los aparcamientos podrán localizarse incluso en el subsuelo de los sistemas viarios, áreas peatonales y espacios libres, siempre que no se menoscabe el uso de los mismos y sin perjuicio del régimen jurídico aplicable.
Prohibidos	El resto de los no mencionados.

PLAN DE ETAPAS

Se trata de definir la ejecución de las obras de urbanización en coherencia con el desarrollo de la edificación, de las dotaciones y de las redes de servicio previstas:

El desarrollo del Plan Parcial, se desarrollará en una única Unidad de Actuación, cuya delimitación queda reflejada en los correspondientes Planos del presente Proyecto.

El Sistema de Actuación será el de Compensación, y el cumplimiento de los deberes de equidistribución, cesión y urbanización será de una etapa de cuatro años de duración.

Las solicitudes de las correspondientes licencias de edificación se ajustarán a lo dispuesto en la Legislación vigente, pudiéndose éstas conceder cuando se aseguren las garantías que reglamentariamente se determinen.

EL ARQUITECTO

EL INGENIERO DE C.C.P.

ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

1. EVALUACION ECONOMICA DE LA IMPLANTACION DE LOS SERVICIOS Y DE LA EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION.-

Se realiza la presente evaluación estimativa, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 55 del R.P., para ello, han sido considerados los precios unitarios que resultan aplicables en la actualidad en obras de característica análogas a las que contendrá el Proyecto de Urbanización, estos precios se verán afectados, en todo caso, del incremento de los costes de los materiales y mano de obra en el tiempo que transcurra entre el momento en que se redacta este Plan Parcial, y el comienzo de las obras.

El Proyecto de Urbanización, una vez redactado, es el documento que fijará definitivamente la evaluación de las obras que ahora se hace de forma estimativa al no contar con el mismo.

- Entronque Agua Potable	30.000,00.- €.
- Acometida Eléctrica	30.000,00.- €.
P.E.M.-1	60.000,00.- €.

Evaluación económica Obras de Urbanización interior al Plan Parcial:

De acuerdo con las valoraciones establecidas anteriormente, la evaluación de la implantación de las obras de los servicios de urbanización interiores al ámbito del Plan Parcial, sería la siguiente, una vez adaptados a los epígrafes del R.P.:

Cap. 1: Excavación y mov. de tierras	310.206,40.- €.
Cap. 2: Saneamiento y alcantarillado	664.728,00.- €.
Cap. 3: Abastecimiento de agua	443.152,00.- €.
Cap. 4: Electrificación y red telefonía	443.152,00.- €.

Cap. 5: Alumbrado público	664.728,00.- €.
Cap. 6: Pavimentaciones, firmes y aceras	1.551.032,00.- €.
Cap. 7: Mobiliario urbano y jardinería	177.260,80.- €.
<u>Cap. 8: Seguridad y Control de obra</u>	<u>177.260,80.- €.</u>
TOTAL P.E.M.-2.....	4.431.520,00.- €.

Siendo pues el importe total de ambos presupuestos :

P.E.M.-1 + P.E.M.-2 4.491.520,00.- €.

Repercusión del P.E.M. total, sobre m² bruto ... 20,00.- €/m².

En cuanto a la viabilidad del proceso urbanizador y en base al coste estimado, teniendo en cuenta que la superficie del Sector es de 221.576,00 m², resultaría una repercusión de 20 €/m², sobre m² bruto del sector, cantidad razonable siendo la implantación de los servicios fácilmente ejecutable por contar con las redes generales próximas al Sector.

Teniendo en cuenta el número de viviendas que se proyectan en el Sector, que ascienden a la cantidad de 282 viviendas, la repercusión por vivienda es apropiada y asumible por la iniciativa privada.

En los apartados siguientes y en los Anexos a la Memoria, se determinan cuales son los fondos disponibles y los compromisos entre el urbanizador y el Ayuntamiento, así como la garantía del 10 % para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización.

2. ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO.-

Dada la relación existente entre el coste estimado de la implantación de los servicios, la edificabilidad permitida por el planeamiento y las características inmobiliarias del complejo residencial que se pretende realizar, la gestión del citado suelo y la acción urbanizadora, es perfectamente viable y asumible por los propietarios afectados.

El importe económico para el pago de la ejecución total de las obras de urbanización e implantación de los servicios, queda garantizado por los propietarios de los terrenos, de acuerdo con la evaluación económica realizada en el punto anterior y con los medios económicos de toda índole que poseen,

independientemente, entre sí y en la proporción que les corresponde y que se indica en el Anexo I de la Memoria.

3. CONCLUSION.-

Con la documentación que antecede y los Planos que se acompañan, los Técnicos que suscriben dan por terminada la redacción del Plan Parcial que desarrolla la Revisión del P.G.M.O. de Lorca, situado en el Sector Aguaderas 1.R, que ha sido redactado, según su leal saber y entender, de acuerdo con la Normativa vigente del ámbito local, provincial, autonómica y nacional.

EL ARQUITECTO

EL INGENIERO DE C.C.P.

ANEXO I A LA MEMORIA

ANEXO I A LA MEMORIA

De conformidad con lo establecido en los Artículos 46 y 64 del Reglamento de Planeamiento, se redacta el presente Anexo I a la Memoria del Plan Parcial, con los siguientes datos:

A) Justificación de la necesidad o conveniencia de la urbanización.-

La necesidad queda definida por las determinaciones de la Revisión del P.G.M.O. de Lorca, que prevé el presente Plan Parcial, en Suelo Urbanizable Sectorizado dentro de las actuaciones del primer cuatrienio, y por el déficit de Suelo Urbanizable.

B) Relación de propietarios afectados con su nombre, apellidos.-

Se han podido constatar los siguientes propietarios:

1. Urbanizadora Tarabaus, S.L.
2. Ayuntamiento de Lorca.
3. Diafersan, S.L.
4. D. Roque Martínez Garro.
5. D. Marcelino Garro Mateo.
6. D. Roque Martínez Garro.
7. D. Javier Poveda Montes.
8. D. Ramón Ruzafa Bonillo.

C) Determinaciones expresadas en el Art. 46 del Reglamento de Planeamiento.-

Modo de ejecución de las Obras de Urbanización:

- La ejecución de las Obras de Urbanización correspondientes a este Plan Parcial, se realizará por el sistema de Compensación para las unidades definidas.
- El presente Plan Parcial, es promovido por los propietarios, en aplicación del Reglamento de Gestión, siendo los propietarios afectados los indicados en la Memoria, Art. 136 R.G. y Art. 171 de la L.S. Región de Murcia.
- El sistema de Compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de los terrenos comprendidos en el ámbito territorial del Plan Parcial.

D) Compromisos a contraer entre los propietarios y el Ayuntamiento de Lorca.-

- Plazos de ejecución.

La totalidad de las Obras de Urbanización que han de desarrollar el Plan Parcial estarán terminadas en un plazo no superior a doce años, contados a partir de la Aprobación Definitiva del citado documento; el plazo anterior se entiende acordado siempre que no existan impedimentos técnicos o jurídicos que dificulten su cumplimiento.

Las Obras de Urbanización y Edificación se acometerán simultáneamente así como la implantación de los distintos servicios.

- Construcción, en su caso, de edificios destinados a Dotaciones.

El presente Plan Parcial no contempla compromiso alguno en el sentido apuntado en este apartado.

- Conservación de la urbanización.

Para la conservación de las Obras de Urbanización y mantenimiento de las Dotaciones e Instalaciones de los Servicios Públicos en el ámbito del presente Plan Parcial se constituirá una Entidad de Conservación.

Garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos.

El importe de las garantías será del 10 % (Art. 162 L.S. 1/2001 Región de Murcia) del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las Obras de Urbanización, según la evaluación económica del propio Plan Parcial. Las garantías podrán presentarse en metálico, en valores públicos o mediante aval bancario.

Los propietarios cuentan independientemente entre sí y en la proporción que les corresponde con medios económicos de toda índole en cuantía suficiente para acometer el pago de las mencionadas Obras de Urbanización.

Beneficios que se solicitan.



Los propietarios de los terrenos derivados de la ejecución del presente Plan Parcial solicitan los que puedan corresponderles conforme a la Legislación vigente.

EL ARQUITECTO

EL INGENIERO DE C.C.P.

ANEXO II A LA MEMORIA

ANEXO II A LA MEMORIA

En cumplimiento del Art. 53 del Reglamento de Planeamiento, se describen a continuación las principales características de las distintas redes de servicio del P.P.

El Proyecto de Urbanización que lleve a la práctica las determinaciones de este P.P., contemplará las condiciones generales que para cada una de las obras de urbanización y redes de servicio se fijan en la Revisión del P.G.M.O. de Lorca en el Capítulo 7: Normas Generales de Urbanización. Y más concretamente:

- Red de abastecimiento, red de distribución de agua, red de riego y red de hidrantes contra incendios: Art. 108 de la Normativa de la Revisión del P.G.M.O. de Lorca.
- Servicio de saneamiento y red de alcantarillado: Art. 109 de la Normativa de la Revisión del P.G.M.O. de Lorca.
- Red de distribución de energía eléctrica: Art. 111 de la Normativa de la Revisión del P.G.M.O. de Lorca.
- Red de alumbrado público: Art. 106 de la Normativa de la Revisión del P.G.M.O. de Lorca.
- Red de canalización telefónica: Según Normativa de la C.N.T.E. y Art. 112 de la Normativa de la Revisión del P.G.M.O. de Lorca.
- Red Viaria: Art. 103 de la Normativa de la Revisión del P.G.M.O. de Lorca.
- Zonas Verdes y Espacios Libres: Art. 104 de la Normativa de la Revisión del P.G.M.O. de Lorca.

- Jardinería y Mobiliario Urbano: Art. 107 de la Normativa de la Revisión del P.G.M.O. de Lorca.

En cualquier caso se estará a lo dispuesto por los Servicios Técnicos Municipales.

EL ARQUITECTO

EL INGENIERO DE C.C.P.

**ANEXO III A LA MEMORIA
CONVENIO URBANISTICO**

**ANEXO IV A LA MEMORIA
YACIMIENTO ARQUEOLOGICO**

YACIMIENTO ARQUEOLOGICO

En el ámbito del sector existe un yacimiento arqueológico identificado en la Normativa de la Revisión del P.G.M.O. como 4b/La Balsica. La letra “b”, de acuerdo con el Artículo 155. Protección Arqueológica, indica que se refiere a zonas con restos arqueológicos de carácter inmueble o mueble “in situ”, no incluidos en el apartado A.

Este yacimiento se ha incluido dentro de la Zona Verde SL-1 con el objeto de que sea preservado y recuperado; por lo tanto, las actuaciones que se realicen sobre él, irán encaminadas a que forme parte de las zonas de esparcimiento y culturales dentro del Sector.

Para cualquier actuación en el mismo será necesario la solicitud del informe previo a la Sección de Arqueología de la Dirección General de Cultura.

El Proyecto de Urbanización contendrá un Anexo-Separata en el que se reflejarán las actuaciones necesarias para recuperar el yacimiento La Balsica.

ANEXO V A LA MEMORIA
CONEXION CON INFRAESTRUCTURA VIARIA

ANEXO VI A LA MEMORIA

**CONEXION CON INFRAESTRUCTURA DE AGUA
POTABLE**

ANEXO VII A LA MEMORIA
**CONEXION CON INFRAESTRUCTURA DE ENERGIA
ELECTRICA**

ANEXO VIII A LA MEMORIA
**CONEXION CON INFRAESTRUCTURAS DE TELEFONIA
Y TELECOMUNICACIONES**