

PLAN PARCIAL COY SECTOR S-1.R

(Modificación de la preordenación del P.G.M.O.)

MEMORIA

(Abril 2008)

(Aprobación Definitiva)



VISADO
Normal

19/05/2008
120071/24423

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia TGO

Visado Telemático
Autores: AGUSTIN ANCOSTA BENAVENT
JUAN GARCIA PEDRERO

1

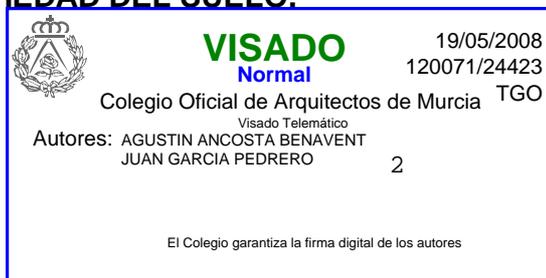
INDICE

GENERALIDADES Y ANTECEDENTES.

- 1.- OBJETIVOS-ANTECEDENTES.
- 2.- SOLICITUD.
- 3.- SUPERFICIE DE LA ACTUACION.
- 4.- JERARQUIZACION DE DOCUMENTOS.

MEMORIA DE INFORMACION URBANISTICA.-

- 1.- RELACION DE P. PARCIAL CON EL P.G.O.U. DE LORCA.
- 2.- CARACTERISTICAS NATURALES DEL TERRENO.
 - 2.1.- Características geológicas de los terrenos.
 - 2.2.- Características geotécnicas de los terrenos.
 - 2.3.- Características topográficas de los terrenos.
- 3.- USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURA EXISTENTES.
 - 3.1.- Usos y edificaciones existentes.
 - 3.2.- Infraestructuras existentes.
 - Red Viaria.
 - Suministro de energía eléctrica.
 - Suministro de agua potable.
 - Evacuación de aguas residuales.
 - 3.3.- Justificación de necesidades de infraestructuras
 - Energía eléctrica
 - Abastecimiento de agua
 - Infraestructura de Alcantarillado
 - Infraestructura de telecomunicaciones
 - Residuos sólidos urbanos
- 4.- ESTUDIO DE LA ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.



MEMORIA DE LA ORDENACION.

1.- JUSTIFICACION DE SU FORMULACION EN RELACION CON LA FIGURA DEL 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 LEGALES.

4.1.- Determinaciones del P.G.O.U.

4.2.- Reservas del 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.

4.6.- Otras determinaciones: Reserva de aprovechamiento para viviendas de promoción pública.

5.- GESTION DE PLANEAMIENTO – UNIDADES DE EJECUCION.

5.1.- División poligonal – Justificación de las determinaciones.

5.2.- Sistema de Actuación.

5.3.- Derechos, obligaciones y cargas impuestas a cada una de las Unidades de Actuación.

5.4.- Cumplimiento de las diferencias interpoligonales (art. 170 LSRM)

| | | |
|--|-------------------------|----------------------------|
|  | VISADO Normal | 19/05/2008 120071/24423 |
| Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia TGO | | |
| Visado Telemático | | |
| Autores: AGUSTIN ANCOSTA BENAVENT JUAN GARCIA PEDRERO | | 3 |
| El Colegio garantiza la firma digital de los autores | | |

ORDENANZAS.-

1.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS.

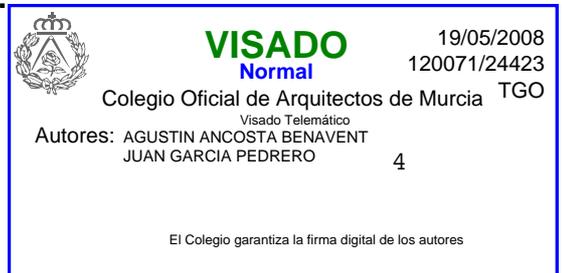
- 1.1.- Objetivo y ámbito de aplicación.**
- 1.2.- Normas de rango superior.**
- 1.3.- Terminología de conceptos.**

2.- REGIMEN URBANISTICO.

- 2.1.- Calificación del suelo.**
- 2.2.- Régimen relativo a los Estudios de Detalle.**
- 2.3.- Parcelaciones.**
- 2.4.- Proyectos de urbanización.**
- 2.5.- Entidades urbanísticas de conservación**

3.- NORMAS GENERALES.

- 3.1.- Condiciones técnicas y de edificabilidad. 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.- Reserva de Plazas de Aparcamiento.**



4.- NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA.

4.1.- Normas Particulares de la Zona A.

4.2.- Normas Particulares de la zona B.

4.3.- Normas Particulares de las zonas verdes.

4.4.- Normas Particulares del Equipamiento.

4.5.- Normas Particulares de las Zona de Viales y Aparcamiento.

4.6.- Normas Particulares de las Zona de Infraestructuras.

PLAN DE ETAPAS.-

ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO.-

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

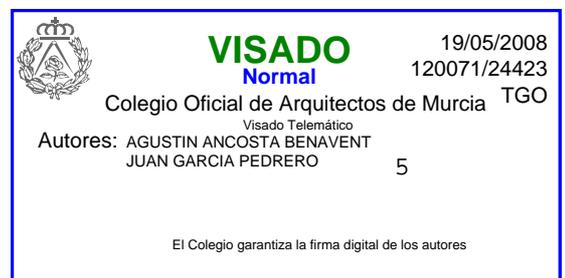
2.- ESTUDIO FINANCIERO.

CONCLUSION.-

ANEXO I A LA MEMORIA.-

ANEXO II A LA MEMORIA.-

INFORMES SECTORIALES.-



MEMORIA.



VISADO
Normal

19/05/2008
120071/24423

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia TGO

Visado Telemático

Autores: AGUSTIN ANCASTA BENAVENT
JUAN GARCIA PEDRERO

6

GENERALIDADES Y ANTECEDENTES DEL P.P.

1.- OBJETIVOS DEL P.P. -ANTECEDENTES.

El objeto principal de éste Plan Parcial (P. P.), es el desarrollo del Polígono de Suelo Urbanizable Sectorizado (Coy Sector S-1.R) correspondiente al ámbito del mismo, conforme a la Legislación del Suelo Vigente, con la finalidad de ordenar y distribuir el volumen en manzanas edificables.

Dicho Sector de Suelo Urbanizable sectorizado denominado Coy Sector S-1.R, se establece como tal por el P.G.M.O. de Lorca aprobado con fecha 10 de Diciembre de 2.002.

Como ha podido comprobarse el PGMO no hace una ordenación pormenorizada sino mas bien una preordenación, por lo que, parece razonable realizar el Plan Parcial de manera que realice dicha ordenación pormenorizada.

Dicha ordenación realiza, por consiguiente las previsiones y reservas en conformidad con el Art. 106 del TRLSRM, en cuento a las reservas de terrenos para espacios libres y equipamientos.

No obstante y a instancia de parte de los propietarios afectados por el mismo, se propone una modificación de la preordenación reflejada en el Plan General, de forma que haga posible la división en **dos unidades de actuación que estén equilibradas.**

Se hace necesario desarrollar el planeamiento parcial correspondiente, sin necesidad de proceder a la modificación del Plan General, dado que en dicho sector, el P.G.M.O. no ha establecido ningún Sistema General, estando estos localizados dentro del Suelo Urbano del núcleo de Coy.

Como ha podido comprobarse no existen Sistemas Generales de espacios libres a proyectar en el sector, habiendo sido verificado éste hecho, comprobándose que los Sistemas Generales de espacios libres del suelo urbano y urbanizable de todo el Plan General incluidos los del suelo urbano de Coy, son con los que ha sido calculo en el Plan General el ratio de dichos Sistemas Generales, cuantificándose su porcentaje en comparación con el nº de habitantes. Además en la ficha de dicho sector no figura Sistema General alguno, siendo la superficie bruta del sector y la superficie neta la misma.

La modificación planteada en el presente plan parcial consiste en:

1.- Se incrementa el ancho de uno de los viales principales previstos en el sector, pasando a tener un total de 15 mts.



2.- Se ajusta el trazado de dicho vial al trazado real del camino existente y al trazado de una nueva red de alcantarillado de reciente implantación.

3.- Se elimina uno de los viales propuestos (de 5 mts. de ancho total previsto) junto a un grupo de viviendas unifamiliares aisladas, por ser totalmente innecesario.

4.- Se modifica la tipología prevista en parte de las parcelas resultantes, definiéndose una ordenanza en la que se permite las tipologías de vivienda unifamiliar y la vivienda colectiva indistintamente.

5.- Se modifica parcialmente la localización de las zonas de Equipamiento Público y de las zonas Verdes, de cesión obligatoria.

En ningún caso se modifica la edificabilidad máxima prevista en el P.G.M.O., ajustándose la cuantificación de las zonas de equipamiento público y zonas verdes a las reservas previstas en el Art. 106 j.1 del TRLSRM.

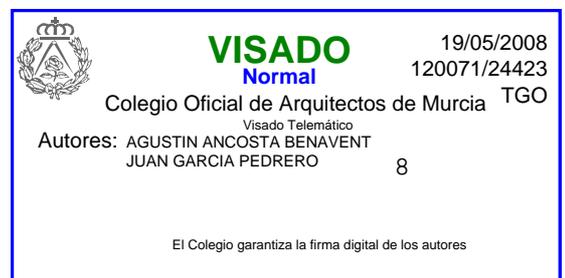
2.- SOLICITUD.

La representación de parte de los propietarios de los terrenos que son objeto del presente P. P., actuando en su nombre D. Francisco López Fernández, se consideran con capacidad suficiente según la actual legislación vigente, para formular el presente P. P., y cuya redacción ha sido encargada a los Arquitectos D. Juan García Pedrero y D. Agustín Ancosta Benavent.

Dicha competencia de formulaciones se sustenta en los artículos 79 y 128 del Real Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de Junio referente al Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

En el artículo 79, referente a los deberes de los propietarios de suelo urbanizable se establece *“en el suelo urbanizable sectorizado , cuyo desarrollo prevea el Plan General por iniciativa privada, los propietarios deberán, además, formular el planeamiento de desarrollo en los plazos que en su caso se establezcan”*. El sistema de actuación previsto por el P.G.M.O. para el presente sector es el de Compensación.

En el artículo 128, referente a los planes parciales de iniciativa particular se establece *“Los particulares podrán elaborar, y elevar a la Administración competente para su tramitación, los instrumentos de desarrollo del planeamiento general, así como las modificaciones de éste que no afecten a los elementos estructurales del mismo”*



Igualmente, dicha competencia de formulaciones se sustenta en el artículo 136 del Reglamento de Planeamiento (R. P.).

En dicha 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.

La superficie total del área de actuación, es de 65.388 m², su forma es irregular y el terreno presenta una fuerte pendiente descendente en dirección Norte-Sur y también desde su límite con el casco urbano de la pedanía de Coy.

La delimitación y ámbito de actuación es el indicado en el plano de información urbanística coincidente con lo establecido por el P.G.M.O.

4.- JERARQUIZACION DE DOCUMENTOS.-

En caso de omisión o aparente contradicción entre la memoria y la documentación gráfica, el orden de prelación en cuanto al valor de sus especificaciones es el siguiente:

- Documento Memoria.
- Documentación gráfica de planos. En estos, prevalece la cota sobre cualquier medición a escala efectuada directamente en los mismos.



MEMORIA DE INFORMACION URBANISTICA.

1.- RELACION DEL P.P. CON EL P.G.M.O DE LORCA.

El presente P.P., se ubica en terrenos clasificados por el P.G.M.O. de Lorca, como Suelo Urbanizable Sectorizado, Coy sector S-1.R

Sus determinaciones vienen recogidas en la correspondiente ficha urbanística:

DETERMINACIONES DEL PLAN

| | |
|--|-------------------------------------|
| <i>Uso global:</i> | <i>Residencial</i> |
| <i>Uso incompatible:</i> | <i>Industrial y ganadero</i> |
| <i>Superficie total del sector:</i> | <i>65.388 m2.</i> |
| <i>Superficie de Sistemas Generales:</i> | <i>-</i> |
| <i>Superficie (excluidos SG):</i> | <i>65.388 m2.</i> |
| <i>Aprovechamiento de referencia:</i> | <i>0,4 m2./m2. (1)</i> |
| <i>Densidad máxima de viviendas:</i> | <i>35 viviendas /Ha. (2)</i> |
| <i>Categoría:</i> | <i>Residencial de baja densidad</i> |

PROGRAMACION Y GESTION

| | |
|------------------------------------|---|
| <i>Figura de planeamiento:</i> | <i>Plan Parcial y Programa de Actuación, en el caso de modificación de la ordenación pormenorizada definida en PGMO</i> |
| <i>Iniciativa de planeamiento:</i> | <i>Privada</i> |
| <i>Sistema de actuación:</i> | <i>Compensación</i> |
| <i>Programación:</i> | <i>1º. Cuatrienio</i> |

CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION

Tipología: -

| | | |
|--|---------------|--------------|
|  | VISADO | 19/05/2008 |
| | Normal | 120071/24423 |
| Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia TGO | | |
| Visado Telemático | | |
| Autores: AGUSTIN ANCASTA BENAVENT JUAN GARCIA PEDRERO | | 10 |
| El Colegio garantiza la firma digital de los autores | | |

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACION:

Se define desde el PGM O la ordenación pormenorizada del sector que se establece en el plano 14.1

- (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 los sistemas generales.*

() En cuanto a la tipología de edificación del PGM O, define la ordenanza ya que esta suponiendo que se realiza una ordenación pormenorizada cuando realmente, como se ha podido comprobar realiza una preordenación, de aquí la necesidad del Plan parcial. Por tanto, esta tipología no debe ser impuesta por el Plan General, como un ordenanza del mismo (pedanía ordenanza 2), realizando el Plan Parcial su propia ordenanza.*

2.- CARACTERISTICAS NATURALES DEL TERRITORIO.

2.1.- 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.

2.2.- Características geotécnicas de los terrenos.

El terreno por debajo de la capa de tierra 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 Plan Parcial, deberán determinarse, no obstante, mediante el correspondiente Estudio Geotécnico de los terrenos.



2.3.- Características topográficas de los terrenos.

El terreno sobre el que se ubica el P. P., está formado por un plano inclinado, de topografía fuertemente descendente en dirección Norte-Sur y también desde su límite Este colindante con el casco urbano de la Pedanía de Coy.

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

Las calles en cuanto a trazado y dimensiones, coinciden con las impuestas por el P.G.M.O., con excepción del vial central que se propone de 15 mts. de ancho, frente a los 10 mts, impuestos previamente. Se modifica ligeramente su trazado. Igualmente se elimina un vial de 6 mts de ancho, por considerarlo totalmente innecesario.

3.- USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

3.1.- Usos y edificaciones existentes.

Existen diversas edificaciones, ya bien sea de uso de vivienda, ya bien de otros usos especialmente naves y cobertizos.

En la planificación se salvan el mayor número de edificaciones posibles, para evitar sobrecostos de cargas de urbanización.

En el resto de los terrenos aparecen algunas edificaciones tipo naves y anexos para usos agrícolas libres, cuya demolición es necesaria.

En general los terrenos no poseen vegetación digna de mención. En su inmensa mayoría están destinados a terrenos de cultivo y algunas zonas de plantaciones de arbolado para explotación agrícola.

3.2.- Infraestructuras existentes.

Red viaria.

En el ámbito del P. P., los viarios perimetrales están impuestos por el P.G.M.O. La red actualmente existente se perfecciona y amplía con la presente actuación.

Gran parte de los viales propuestos en el presente plan parcial discurren por la misma traza de caminos o calles existentes en la realidad.



Suministro de energía eléctrica.

Según información recabada, con la compañía suministradora Iberdrola, no existe inconveniente por parte de la Compañía Suministradora Hidroeléctrica Española S.A. en dotar de servicio a las necesidades previstas en el P. P.

Dentro del sector existe una línea aérea de media tensión, denominada "Arcos 20 KV", que alimenta a un centro de transformación existente en el núcleo urbano de la Pedanía de Coy. Su trazado queda determinado en el correspondiente plano de información. Dicha línea, según informe de Iberdrola de fecha 2 de Enero de 2.006, debe ser adecuada en el tramo comprendido entre el centro de transformación y el apoyo nº 2240.

Suministro de agua potable.

Según información recabada en los Servicios Técnicos, existe una tubería de abastecimiento de agua de 300 mm. de diámetro, en material de fundición, de reciente implantación y dentro de los terrenos del sector. Los mismos servicios Técnicos, consideran que hay presión y caudal más que suficientes para atender las futuras demandas del sector en cuestión. Su trazado queda determinado en el correspondiente plano de información.

Evacuación de aguas residuales.

Inicialmente y según información recabada en los Servicios Técnicos, existe una tubería de alcantarillado de 300 mm. de diámetro, en material de hormigón, de reciente implantación. Los mismos servicios Técnicos, consideraban que hay sección suficiente para atender las futuras demandas del sector en cuestión.

No obstante, dicha red vierte a una planta de tratamiento de las denominadas de "bajo coste" que se encuentra en fase de experimentación. Los mismos servicios técnicos manifiestan sus dudas sobre el correcto funcionamiento de dicha planta.

Ante tal circunstancia y en base a las conversaciones mantenidas con la Gerencia de Urbanismo y con el servicio de aguas de Lorca, se opta por plantear una estación depuradora en terrenos propiedad del promotor del presente Plan Parcial, D. Francisco López Fernández. Dichos terrenos se encuentran dentro del sector, ubicados en el extremo del mismo y en la parte mas baja dentro de la U.A. Nº 1.

El vertido de las aguas tratadas verterían a acequias de riego existentes en los mismos terrenos.

Con todo lo expuesto el trazado de la nueva red de saneamiento queda determinado en el correspondiente plano de proyecto, en conformidad con el informe emitido por Aguas de Lorca.



Infraestructura de Telecomunicaciones.

Dentro del mismo sector existe un tendido aéreo de red de telefonía que alimenta una pequeña central existente justo en el límite del sector junto al casco urbano de la pedanía de Coy. Desde dicha central resulta fácil entroncar la futura red de telecomunicaciones que demande el sector. Desde dicho punto, caben dos recorridos alternativos para entroncar con las futuras instalaciones interiores del sector:

-A través de la calle Nº 7 y Calle Nº 2, hasta llegar al cruce de ésta con la calle nº 5. (Longitud igual a 300 mts.).

-A través del casco urbano de Coy, siguiendo la prolongación de la calle Nº 7 dentro de aquél, siguiendo por la Calle Consultorio y Plaza de la Fragua y continuando hasta el sector en el comienzo de la calle Nº 5. (Longitud igual a 350 mts.)

En el presente Plan Parcial, se contempla el segundo recorrido, dado que transcurre todo él por caminos y viales públicos, con lo que se evita la ocupación ó cesión anticipada de terrenos ó el paso de la canalización por terrenos, que al estar sin gestionar urbanísticamente, siguen siendo de titularidad privada.

3.3.- Justificación de necesidades de infraestructuras.

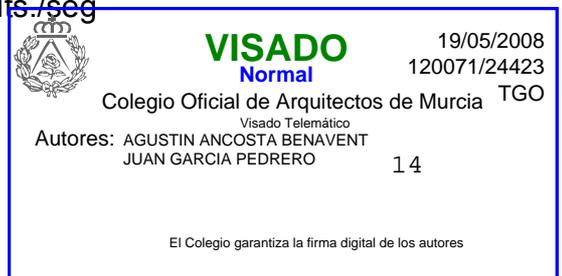
Necesidades de energía eléctrica. Previsión de carga total.

Se estiman en base a las previsiones detalladas en el R.E.B.T.:

| | |
|--|-------------------------|
| 229 viviendas a 5.750 wátios | 1.316.750 w. |
| Equipamientos (100 w/m2.) | 396.100 w. |
| Alumbrado público | 21.600 w. |
| Otras necesidades (zonas verdes, etc...) | <u>5.360 w.</u> |
| Total previsión de carga | 1.739.450 wátios |

Necesidades de abastecimiento de agua.

| | |
|--|--------------------------|
| Dotación prevista en el P.G.M.O.: | 250 lts/ habitante y día |
| Nº de habitantes por vivienda: | 3 habitantes/vivienda |
| Nº de viviendas | 229 |
| Caudal medio: $(250 \times 3 \times 229) / 24$ horas = | 1,98 lts./seg |
| Caudal punta = Caudal medio $\times 2,5$ = | 5 lts./seg |
| Caudal hipótesis 2 hidrantes = | 33 lts./seg |
| Total caudal: $5 + 33$ = | 38 lts./seg |



Las necesidades de presión vienen determinadas por las exigencias para los hidrantes de la red de incendios, debiendo garantizarse una presión de 10 m.c.d.a en la salida.

Para las viviendas y en función de la altura máxima de la edificación, basta una presión de 20 m.c.d.a en la acometida. Este factor no es determinante, pues puede ser suplido con los correspondientes depósitos y grupos de presión, en el interior de las futuras edificaciones.

Necesidades de alcantarillado.

Coinciden con las necesidades de Abastecimiento de agua.

En cuanto a la capacidad de la estación depuradora, pasamos a predimensionar la capacidad de la misma:

Nº total de viviendas a desarrollar en el Plan Parcial: 229 viviendas.

Nº de habitantes por vivienda (valor medio): 3 habitantes por vivienda

Total nº de habitantes: $3 \times 229 = 687$ habitantes.

Fijamos el consumo de agua por habitante y día en 250 lts.

Estimamos un coeficiente de simultaneidad de 0,8

Resulta un consumo de agua diario de:

$687 \text{ habitantes} \times 250 \text{ lts./hab. y día} \times 0,8 = 137.400 \text{ lts./día} = 138 \text{ m}^3/\text{día}$

Si bien este es el consumo de agua estimado, es norma habitual y suficientemente contrastada, suponer unas pérdidas de al menos entre el 15 y el 20%, a los efectos de dimensionamiento de la depuradora.

Resulta pues: $138 \text{ m}^3/\text{día} \times 0.8 = 110 \text{ m}^3/\text{ día}$

Este último dato es el que resulta relevante para el dimensionamiento de la depuradora.

Dado el número de habitantes a satisfacer y en función del volumen diario a depurar, es perfectamente factible recurrir a una solución de depuradora tipo “compacto”



Necesidades de telecomunicaciones.

En base al Reglamento de Telecomunicaciones, la demanda prevista se corresponde con 3 tomas de teléfono, 3 tomas de televisión vía satélite y 3 tomas de televisión por cable, para cada vivienda. Las mismas necesidades se pueden estimar para cada local de 200 m2.

En base a ello resulta:

| | |
|---|------------------|
| 229 viviendas x 9 tomas = | 2.061 tomas |
| 3.961 m2 / 200 = 20 locales x 9 tomas = | <u>180 tomas</u> |
| Total | 2.241 tomas |

Residuos sólidos urbanos:

De información recabada por el servicio de LIMUSA, el ratio resultante para la ciudad de Lorca es de 1,1 Kg. por habitante y día. En base a ello resulta:

$$229 \text{ viv.} \times 3 \text{ habitantes} \times 1.1 \text{ Kg.} = 755 \text{ Kg./día} \approx 0,75 \text{ Ton./ día}$$



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

La estructura de la propiedad del suelo que esta bastante actualizada, se basa en la información catastral requerida y en la acreditación realizada por algunos particulares.

Se adjunta plano de parcelación existente.

La relación de propietarios es la siguiente:

| Nombre | Dirección | DNI |
|--|--|------------|
| Francisco López Fernández | | |
| Herederos Fco. Soler Noguero | C./ de la Fuente. COY Lorca (Murcia) | |
| Gregorio Fernández García | C./ de la Fuente. COY Lorca (Murcia) | 23151867 |
| Bernabé Bastida Romero | C./ Embajadora El Pilar de la Horadada (Alicante) | 23164008 |
| Ayuntamiento de Lorca | Plaza España Lorca (Murcia) | P3002400 |
| Rodrigo Corbalán Reina | LA PACA Lorca (Murcia) | - |
| Isabel López Morenillas | Lorca (Murcia) | - |
| Julián Daniel García Marín | DOÑA INES Lorca (Murcia) | 23158947 |
| Agustín Nereo López | DOÑA INES Lorca (Murcia) | 23128171 |
| Antonio Nereo López | DOÑA INES Lorca (Murcia) | 23125147 |
| Lázaro López Carrillo | COY Lorca (Murcia) | 23158947 |
| Andrés García Amor | COY Lorca (Murcia) | 23090748 |
| José Rodríguez Sánchez | C./ Consultorio nº 2. COY Lorca (Murcia) | 23193797 |
| José Navarro Romera | C./ de la Fuente COY Lorca (Murcia) | 23073914 |
| Guillermo Navarro Fernández | COY Lorca (Murcia) | |
| Jose M ^a . Chico de Guzmán Barnuevo | C./ Hermosilla 5 B Madrid (Madrid) | 02118308 |



VISADO
Normal

19/05/2008
120071/24423

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia TGO

Visado Telemático
Autores: AGUSTIN ANCOSTA BENAVENT
JUAN GARCIA PEDRERO

17

MEMORIA DE LA ORDENACION.

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

El presente Plan Parcial desarrolla las previsiones del Plan General Municipal de Ordenación de Lorca, cuya programación se establece para el 1º cuatrienio, 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 el P.G.M.O, de Lorca. Podemos enumerar los siguientes:

- Desarrollar las previsiones del P.G.M.O.
- Recoger, de acuerdo con el P.G.M.O., de Lorca, con la Ley de Suelo y con el Reglamento de Planeamiento, las previsiones de suelo para cesiones de viario, espacios libres y equipamientos.
- Completar y homogeneizar la trama urbana de Coy, dotándola de todas las infraestructuras necesarias para ello.
- Ordenar el espacio interior del P. P.
- Dejar claramente definida la trama urbana y sus conexiones con las que le circundan.
- Integración de las vías urbanas existentes, con la red viaria proyectada y a su vez todos ellos con los Equipamientos del Sector.
- La ubicación de los equipamientos públicos y de las zonas verdes, de cesión obligatoria, se justifica en base a respetar gran parte de lo previsto en la preordenación establecida por el P.G.M.O., ajustando las reservas de suelo al artículo 106 de la LSRM. Igualmente, su distribución y cuantificación se justifica en base a la subdivisión del sector en 2 Unidades de Actuación, que facilitan en gran medida la gestión del planeamiento.



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

La solución propuesta pretende alterar lo menos posible la preordenación establecida por el P.G.M.O. de Lorca, a la vez que realiza una ordenación pormenorizada.

El P. P. determina los trazados de las redes viarias y de las infraestructuras, conectando con el viario existente.

Las zonas verdes se ubican en los laterales Este del Sector, conectando con el casco urbano de la pedanía de Coy.

Los equipamientos públicos, parte de ellos se concentran en el extremo norte del sector y próximos al Centro Social de Coy. El resto se ubican en su extremo sur, atendiendo tal subdivisión a la previsión de la gestión del sector en dos Unidades de Actuación.

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

4.1.- Determinaciones del P.G.M.O.

De acuerdo con el P.G.M.O. de Lorca, los Estándares urbanísticos de aplicación en éste P. P., son los siguientes:

DETERMINACIONES DEL PLAN

| | |
|--|-------------------------------------|
| <i>Uso global:</i> | <i>Residencial</i> |
| <i>Uso incompatible:</i> | <i>Industrial y ganadero</i> |
| <i>Superficie total del sector:</i> | <i>65.388 m2.</i> |
| <i>Superficie de Sistemas Generales:</i> | <i>-</i> |
| <i>Superficie (excluidos SG):</i> | <i>65.388 m2.</i> |
| <i>Aprovechamiento de referencia:</i> | <i>0,4 m2./m2. (1)</i> |
| <i>Densidad máxima de viviendas:</i> | <i>35 viviendas /Ha. (2)</i> |
| <i>Categoría:</i> | <i>Residencial de baja densidad</i> |

PROGRAMACION Y GESTION

| | |
|--------------------------------|---|
| <i>Figura de planeamiento:</i> | <i>Plan Parcial y Programa de Actuación, en el caso de modificación de la ordenación pormenorizada definida en PGMO</i> |
|--------------------------------|---|



Iniciativa de planeamiento: Privada
Sistema de actuación: Compensación
Programación: 1º. Cuatrienio

CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION

Tipología: -

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACION:

Se define desde el PGM0 la ordenación pormenorizada del sector que se establece en el plano 14.1

(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 los sistemas generales.

(*) En cuanto a la tipología de edificación del PGM0, define la ordenanza ya que esta suponiendo que se realiza una ordenación pormenorizada cuando realmente, como se ha podido comprobar realiza una preordenación, de aquí la necesidad del Plan parcial. Por tanto, esta tipología no debe ser impuesta por el Plan General, como un ordenanza del mismo (pedanía ordenanza 2), realizando el Plan Parcial su propia ordenanza.

4.2.- Reservas de Suelo propias del Plan Parcial (Art. 106 f.I.)

Las cesiones son las correspondientes a un Residencial de Baja Densidad (Art. 106 y 101 de la LSRM).

- Para espacios libres (10%):

- (10% 65.388) = 6.539 m2.

- Cesión prevista en el P.Parcial = 6.540 m2. (CUMPLE)

- Para equipamientos:

- (10% 65.388) = 6.539 m2.

- Cesión prevista en el P. Parcial= 6.540 m2. (CUMPLE)



- Plazas de Aparcamiento Público (art. 106 L. S.):

1 cada 100 m2 de edificabilidad.

- Con independencia de los aparcamientos privados vinculados a la edificación equivalente al nº máximo de viviendas (229) se prevén 270 aparcamientos públicos en superficie (exigibles 261).

4.3.- Zonificación.

De la ordenación y alineaciones propuestas en éste P. P., resultan las siguientes zonas de normativa homogénea.

Zona A Residencial Multifamiliar, principalmente.

Zona B Residencial Unifamiliar, principalmente.

Zona verde.

Zona equipamiento.

Zona de Infraestructuras.

Zona viales y aparcamientos.

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

Determinaciones urbanísticas del Plan Parcial:

Superficie Sector = 65.388 m2.

Edif. máxima permitida = $65.388 \times 0,4 = 26.155$ m2/techo

Máximo nº viviendas = $35 \times 6,5388 = 229$ Viviendas.



Superficie destinada a uso residencial y edificabilidades.

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

| | PARCELA | SUPERFICIE PARCELA | ZONIFICACION | ALTURAS MAXIMAS | EDIFICABILIDAD | Nº VIV. |
|-------------------|--------------|--------------------|---------------|-----------------|----------------|-------------------------|
| U. A. Nº 1 | 1 | 4.654 | ZONA A | B + 1 + At | 4.450 | 45 |
| | 2 | 688 | ZONA B | B + 1 + At | 466 | 4 |
| | 3 | 3.925 | ZONA B | B + 1 + At | 2.831 | 22 |
| | 4 | 2.284 | ZONA B | B + 1 + At | 1.545 | 18 (12 VPO) |
| | 5 | 3.184 | ZONA B | B + 1 + At | 2.154 | 16 |
| | 6 | 3.583 | ZONA B | B + 1 + At | 2.424 | 16 |
| | | | 18.318 | | | 13.870 |
| U. A. Nº 2 | 7 | 834 | ZONA B | B + 1 + At | 717 | 6 |
| | 8 | 1.174 | ZONA B | B + 1 + At | 1.008 | 9 |
| | 9 | 2.301 | ZONA B | B + 1 + At | 1.976 | 18 (11 VPO) |
| | 10 | 5.170 | ZONA B | B + 1 + At | 4.683 | 41 |
| | 11 | 1.408 | ZONA B | B + 1 + At | 1.226 | 11 |
| | 12 | 3.072 | ZONA B | B + 1 + At | 2.675 | 23 |
| | | | 13.959 | | | 12.285 |
| | TOTAL | 32.277 | | | 26.155 | 229 (23 VPO) |

Superficies destinadas a Dotaciones:

Las superficies proyectadas son las siguientes:

Espacios libres = 6.540 m²/Suelo.

Equipamiento = 6.540 m²/Suelo.

Previsión de viviendas-localización viviendas VPO:

El máximo nº de viviendas ésta fijado en 35 viviendas / hectárea.

35 x 6,5388 = 229 Viviendas máximo (de las cuales 23 son VPO)

En aplicación del Art. 101.3.d. se realiza la reserva del porcentaje destinados a viviendas de VPO, en cada una de las unidades definidas en el sector (23 viviendas VPO), equivalentes a una edificabilidad techo de 2.615 m². Dicha edificabilidad se reparte de la siguiente forma.

U.A. nº 1.: 1.387 m². equivalentes a 12 viviendas de V.P.O.

U.A. nº 2.: 1.228 m². equivalentes a 11 viviendas de V.P.O.

| | | |
|--|---|----------------------------|
|  | VISADO Normal | 19/05/2008 120071/24423 |
| | Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia TGO Visado Telemático Autores: AGUSTIN ANCOSTA BENAVENT JUAN GARCIA PEDRERO | |
| | | 22 |
| El Colegio garantiza la firma digital de los autores | | |

Plazas de Aparcamiento. Reserva de aparcamientos para minusválidos:

En cumplimiento de lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de Junio referente al Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, Art. 106, los aparcamientos públicos son independientes de los que se prevén en los aparcamientos privados vinculados a la edificación:

Nº de Plazas en superficie = 261 Plazas.
Reserva minusválidos 2% = 5 Plazas.

En el plan Parcial se localizan 262 plazas de aparcamiento en superficie, de las cuales 6 plazas se destinan para minusválidos que se localizan en la calle nº 5.

Superficie de viales:

La zona destinada a viales es la constituida por estos de nueva creación y los actualmente existentes, se corresponde con el resto de la superficie del sector, no ocupados por la edificación ni las dotaciones.

Superficie viales = 19.769 m².

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

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

- Sistemas de Espacios Libres:

Zona verde (ZV) = 6.540 m²/Suelo.

- Equipamiento:

Equipamiento (EQ) = 6.540 m²/Suelo.

- Infraestructura:

Infraestructura (Depuradora) = 212 m².
Infraestructura (2 C.T.) = 50 m².

- Suelo residencial (10%):

En conformidad con la Ley del Suelo, serán de cesión a favor del Ayuntamiento el suelo edificable correspondiente al 10 % del aprovechamiento medio del sector:

$10\% \times (65.388 \times 0,4) = 2.615 \text{ m}^2$ ~~construidos.~~



- Viales:

Incluidos los existentes.
Superficie viales = 19.769 m².

4.6.- Otras determinaciones: Reserva de aprovechamiento para viviendas de protección pública

En cumplimiento del Art. 101.3.d del TRLSRM (Decreto 1/2005 de 10 de Junio), hay que reservar un mínimo del 10% del aprovechamiento residencial del sector, destinándolo a viviendas de protección pública.

5.- GESTION DE PLANEAMIENTO – UNIDADES DE EJECUCION.

5.1.- División poligonal – Justificación de las delimitaciones

Dadas las características específicas que contempla el sector y para una mayor facilidad de gestión, se considera oportuno, el crear **dos unidades de actuación**, denominadas **UA Nº 1 y UA Nº 2**, cuyas delimitaciones quedan especificadas en los planos.

5.2.- Sistema de Actuación.

El sistema de actuación será preferentemente el de Compensación.

No obstante, el sistema de actuación previsto en el Plan, puede ser sustituido de oficio, o a petición de los interesados, siguiendo los tramites previstos para la limitación de polígonos Art. 171 del TRLSRM.

El desarrollo del Plan Parcial requiere conforme a la LSRM, la aprobación del correspondiente proyecto de reparcelación y urbanización como paso previo a cualquier actuación edificatoria.

5.3.- Derechos, obligaciones y cargas impuestas a cada uno de las Unidades de Ejecución.

a) Unidad de Ejecución nº 1:

Superficie de la Unidad:

Superficie = 34.676 m².



Edificabilidad proyectada:

Edificabilidad = 13.870 m2. techo.

Nº viviendas = 121 Viviendas.

Edificabilidad permitida conforme planeamiento:

Edific. (34.676x0,4) = 13.870 m2. techo.

Nº viviendas = 121 Viviendas.

Edificabilidad patrimonializable :

| | |
|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Edificabilidad Patrimonializable | 90% de 13.870 = 12.483 m2. techo. |
| Nº de Viviendas patrimonializable | 90% de 121 = 109 viviendas |
| Cesión del 10 % (10% 13.870) | = 1.387 m2. techo |

Obligaciones y cesiones impuestas a la unidad nº 1

Las obligaciones impuestas a la citada unidad además de las propias de viales y urbanización, son las siguientes:

- La totalidad de las dotaciones impuestas a la Unidad (Zona Verde y Equipamientos):
 - Zona Verde. 3.468 m2.
 - Equipamiento..... 3.468 m2.
 - Infraestructura (depuradora)..... 212 m2.
 - Infraestructura (C.T. 1). 25 m2.
 - Viario y Aparcamiento público..... 9.185 m2.
- La cesión del 10 % de la edificabilidad que le corresponde a la unidad (Edific. = 1.387 m2).

-La Unidad de Actuación Nº 1, por ser la que se va a gestionar de forma inmediata, además asume las siguientes obligaciones:

| | | |
|--|---------------|--------------|
|  | VISADO | 19/05/2008 |
| | Normal | 120071/24423 |
| Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia TGO | | |
| Visado Telemático | | |
| Autores: AGUSTIN ANCOSTA BENAVENT JUAN GARCIA PEDRERO | | 25 |
| El Colegio garantiza la firma digital de los autores | | |

.Cede el terreno para la Depuradora, así como la ejecución de la misma a su cargo, para el funcionamiento de dicha Unidad de Actuación y la previsión para el desarrollo de la U.A. Nº 2.

.La adecuación de la línea aérea de Media Tensión, denominada "Arcos 20KV", en el tramo comprendido entre el Centro de Transformación denominado "Coy" y el apoyo nº 2.240, de acuerdo con el informe sectorial emitido por la compañía suministradora Iberdrola.

.La ejecución de la infraestructura exterior de telecomunicaciones de la operadora "Telefónica", desde el punto de entronque indicado por la misma, hasta el mismo sector, en consonancia con el informe sectorial emitido por dicha operadora.

.El pago de los honorarios técnicos de la redacción del Plan Parcial

b) Unidad de Ejecución nº 2:

Superficie de la Unidad:

Superficie = 30.712 m2.

Edificabilidad proyectada:

Edificabilidad = 12.285 m2. techo.

Nº viviendas = 108 Viviendas.

Edificabilidad permitida conforme planeamiento:

Edificabilidad $(30.712 \times 0,4) = 12.285$ m2. techo.

Nº viviendas = 108 Viviendas.

Edificabilidad patrimonializable:

| | |
|----------------------------------|-------------------------------|
| Edificabilidad Patrimonializable | 90% 12.284 = 11.057 m2. techo |
|----------------------------------|-------------------------------|



| | |
|--------------------------------------|---------------------------|
| Nº de viviendas patrimonializable | 90% de 108 = 97 viviendas |
| Cesión del 10 % (10% 12.285) | = 1.228 m2. techo |

Obligaciones y cesiones impuestas a la unidad nº 2:

Las únicas obligaciones impuestas a la citada unidad son las correspondientes a la cesión u urbanización de los viales dentro del mismo.

- La totalidad de las dotaciones impuestas a la Unidad (Zona Verde y Equipamientos):
 - Zona Verde. 3.072 m2.
 - Equipamiento..... 3.072 m2.
 - Infraestructura (C.T. 2). 25 m2.
 - Viario y Aparcamiento público..... 10.584 m2.

- La cesión corresponde al 10 % de la edificabilidad que le corresponde a la unidad (Edific. = 1.228 m2).

5.4.- Cumplimiento del Art. 170 de LSRM en cuanto a la división poligonal.

El Art. 170 de la LSRM indica que “... *Las Unidades de Actuación se delimitarán de forma que permitan la ejecución de las determinaciones del planeamiento urbanístico y el cumplimiento conjunto de los deberes de urbanización, cesión y equidistribución.....*”

En este caso comprobaremos que el aprovechamiento de referencia de cada una de las Unidades de Actuación son los del Sector, o sea 0,4 m²/m².

Igualmente, se comprueba que las cesiones de espacios libres y equipamientos son los que le corresponden sin diferencia alguna.

Asimismo, en cuanto a los gastos de urbanización e indemnizaciones, se comprueba que teniendo presente las obligaciones que por ley corresponden a cada unidad, así como las obligaciones asumidas por la UA. Nº 1 en cuanto a la depuradora, infraestructura de energía eléctrica y de telecomunicaciones, quedan suficientemente compensados.

| | | |
|--|---------------------------------|------------------------------------|
|  | <p>VISADO Normal</p> | <p>19/05/2008 120071/24423</p> |
| <p>Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia TGO</p> | | |
| <p>Visado Telemático Autores: AGUSTIN ANCASTA BENAVENT JUAN GARCIA PEDRERO</p> | | |
| | | <p>27</p> |
| <p>El Colegio garantiza la firma digital de los autores</p> | | |

5.4.1.- Justificación del aprovechamiento total y de los deberes de cesión.-

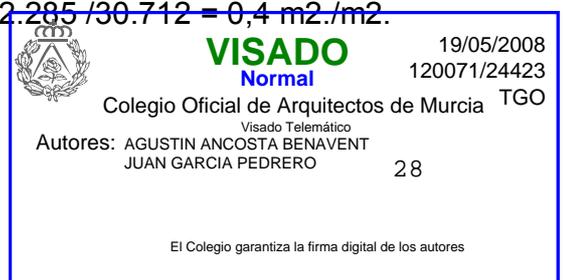
De la división poligonal proyectada se deduce lo siguiente:

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 1:

- **Superficie** = 34.676 m2. suelo
(Porcentaje sobre total sector = $34.676 / 65.388 = 53,03\%$)
- **Edif. Máxima permitida** = 0,4 m2./m2.
- **Edificabilidad proyectada** = 13.870 m2. techo (34.676 x 0,4)
(Porcentaje sobre total sector = $13.870 / 26.155 = 53,03\%$)
- **Coficiente Edificabilidad** = $13.870 / 34.676 = 0,4 \text{ m2./m2.}$
- **Cesión de Equipam. (10% U.A. Nº1)** = 3.468 m2. suelo
(Porcentaje sobre total equipam. = $3.468 / 6.540 = 53,03\%$)
- **Cesión de Z. Verdes (10% U.A. Nº1)** = 3.468 m2. suelo
(Porcentaje sobre total z.verdes = $3.468 / 6.540 = 53,03\%$)
- **Cesión de Viales** = 9.185 m2. suelo
(Porcentaje sobre total viales = $9.185 / 19.769 = 46,46\%$)

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 2:

- **Superficie** = 30.712 m2. suelo
(Porcentaje sobre total sector = $30.712 / 65.388 = 46,97\%$)
- **Edif. Máxima permitida** = 0,4 m2./m2.
- **Edificabilidad proyectada** = 12.285 m2. techo (30.712 x 0,4)
(Porcentaje sobre total sector = $12.285 / 26.155 = 46,97\%$)
- **Coficiente Edificabilidad** = $12.285 / 30.712 = 0,4 \text{ m2./m2.}$



- **Cesión de Equipam. (10% U.A. N°2)** = 3.072 m2. suelo
(Porcentaje sobre total Equip. = $3.072 / 3.961 = 46.97\%$)
- **Cesión de Z. Verdes (10% U.A. N°2)** = 3.072 m2. suelo
(Porcentaje sobre total z.verdes = $3.072 / 6.540 = 46,97\%$)
- **Cesión de Viales** = 10.584 m2. suelo
(Porcentaje sobre total viales = $10.584 / 19.769 = 53,54\%$)

En Conclusión, no existe diferencia de aprovechamiento entre ambas unidades. Tampoco existen diferencias de cesión en cuanto a espacios libres y zonas de equipamiento de cesión.

5.4.2.- Justificación de la equidistribución de costes de urbanización e indemnizaciones.-

Estimación de costos de urbanización.-

1º).- Partimos de un precio de costo por m2 de vial completo, incluido todos los servicios urbanísticos y aceras y pavimentos peatonales y rodados, de 79,36 €/m2. Para las zonas verdes partimos de un precio de costo por m2 de 66,21 €/m2. Estos precios están contrastados con los módulos oficiales del Colegio de Arquitectos de Murcia, que son suficientemente ajustados a la realidad de los costes de urbanizaciones de otras actuaciones similares en el término municipal de Lorca.

| | |
|---|-----------------------|
| 19.769 m2. netos de viario x 79,36 €/m2 = | 1.568.867,84 € |
| 6.540 m2 netos de z. verde x 66,21 €/m2 = | 433.013,40 € |
| Total = | 2.001.881,24 € |

2º).- En cuanto al coste de la ejecución de la Depuradora, la estimación del costo se estima por comparación con otras actuaciones similares y que pasamos a detallar:

Pretratamiento con desbaste de gruesos, desbaste de finos y desarenador-separador de grasas: 99.981 €

Tratamiento biológico unidad tipo Biotrit:
45.062 €

| | | |
|--|---------------------------------|------------------------------------|
|  | <p>VISADO Normal</p> | <p>19/05/2008 120071/24423</p> |
| <p>Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia TGO</p> | | |
| <p>Visado Telemático</p> | | |
| <p>Autores: AGUSTIN ANCOSTA BENAVENT JUAN GARCIA PEDRERO</p> | | |
| | | <p>29</p> |
| <p>El Colegio garantiza la firma digital de los autores</p> | | |

| | |
|--|------------------|
| Tratamiento terciario unidad tipo Biotrit: | 11.134 € |
| Tratamiento de fangos con espesador de lodos picas de Φ 4 mts., equipo polielectrolito y decantador centrífugo: | 23.221 € |
| Obra civil (Excavación, solera, vaso exterior, arquetas para reja desbaste y tamices, caseta maquinaria, acometida eléctrica, canalización de salida de aguas depuradas, transporte desde fábrica, etc...) | 33.000 € |
| Total: | 212.398 € |

3º).- Respecto al coste de la adecuación de la Línea aérea de Media Tensión, nos remitimos al informe sectorial emitido por la compañía suministradora Iberdrola de fecha 2 de Enero de 2.006, que lo evaluaba en 115.249 €.

| | |
|--------------------------------|------------------|
| Actualización a un 3,5% anual: | 8.067 € |
| Total: | 123.316 € |

4º).- Respecto al coste de al infraestructura de telecomunicaciones, nos basamos en precios de actuaciones similares, teniendo presente el trazado propuesto en base al punto de entronque indicado por la operadora Telefónica:

Estimamos el coste por ml. de la infraestructura de telecomunicaciones, en el que se incluye el corte y demolición del pavimento existente, apertura de zanja de 60x120 cms., el transporte y colocación de los tubulares de PVC, hormigonado de los mismos con sus correspondientes separadores, el relleno de la zanja con zahorras ratificales, transporte de sobrantes a vertedero, arquetas tipo H cada 50 ml. y reposición de pavimentos.

Dicho coste resulta ser de 97 €/ml.

$350 \text{ mts. lineales} \times 97 \text{ €/ml} = 33.950 \text{ €}$

A esta cifra habría que añadir los trabajos de conexión al punto de entronque y los imprevistos que pudieran surgir durante la ejecución de los trabajos (roturas con canalizaciones urbanas no detectadas y su



consiguiente reposición, etc...) y que en principio y a la baja podemos estimar en 9.000 Euros.

Total: **42.950 €**

5º.- Hay que incluir también los costos de los honorarios profesionales de redacción del Plan Parcial, trabajos topográficos previos, etc. y que se estiman en 28.000 €.

Total costos de urbanización:

| | |
|---|-----------------------|
| Viario neto, incluido infraestructuras y pavimentos: | 1.568.867,84 € |
| Zonas verdes netas, incluido jardinería , pavimentos, etc.. | 433.013,40 € |
| Depuradora: | 212.398,00 € |
| Infraestructura de línea Eléctrica de MT: | 123.316,00 € |
| Infraestructura de Telecomunicaciones: | 42.950,00 € |
| Honorarios Técnicos: | <u>28.000,00 €</u> |
| TOTAL: | 2.408.545,24 € |

Estimación de costos de las indemnizaciones.

En aplicación del artículo 160 del TRLSRMU, apartado e, procede determinar las edificaciones que existen dentro del ámbito del sector a los efectos de las posibles indemnizaciones a las que hubiera lugar, siendo éstas un concepto más a incorporar en los gastos de urbanización.

Para la determinación de qué edificaciones son objeto de indemnización, el mencionado artículo ya indica *“...cando cualquiera de ellos sea incompatible con el planeamiento urbanístico o su ejecución...”*

El artículo 98 del Reglamento de Gestión Urbanística (RD 3.288/1978, de 23 de Junio), establece con mayor precisión los supuestos indemnizatorios:

“1.- Las plantaciones, obras, edificaciones e instalaciones que no puedan conservarse se valorarán con independencia del suelo, y su importe se satisfará a los propietarios o titulares interesados, con cargo al proyecto en concepto de gastos de urbanización.

2.- Se entenderá que no pueden conservarse los elementos mencionados:

| | | |
|--|---------------|--------------|
|  | VISADO | 19/05/2008 |
| | Normal | 120071/24423 |
| Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia TGO | | |
| Visado Telemático | | |
| Autores: AGUSTIN ANCOSTA BENAVENT | | |
| JUAN GARCIA PEDRERO | | 31 |
| El Colegio garantiza la firma digital de los autores | | |

Cuando sea necesaria su eliminación para realizar las obras de urbanización previstas en el plan.

Cuando estén situadas en una superficie que no se deba adjudicar íntegramente a su mismo propietario.

Cuando su conservación sea radicalmente incompatible con la ordenación, incluso como uso provisional.

3.- La tasación de estos elementos se efectuará en el propio proyecto de reparcelación.....



VISADO
Normal

19/05/2008
120071/24423

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia TGO

Visado Telemático
Autores: AGUSTIN ANCASTA BENAVENT
JUAN GARCIA PEDRERO

3 2

En base a lo expuesto y tal y como se puede comprobar en la documentación gráfica, dentro del sector existen construcciones que quedan integradas en la zonificación propuesta y que no es necesario su demolición.

Hay otras construcciones que son necesariamente objeto de indemnización, dado que hay que proceder a su eliminación para realizar las obras de urbanización previstas. Son las siguientes:

1.- Nave-almacén constituída por un cuerpo de una altura.

Procede indemnizar, dado que parte de ella se ubica la Zona verde ZV-2.

| | |
|--|---------|
| Superficie total construída de la nave | 110 m2. |
| Edad de la edificación: | 35 años |
| Estado de conservación: | Pésima |

2.- Nave-cobertizo constituída por un cuerpo de una altura.

Procede indemnizar, dado que es atravesada por la calle nº 1.

| | |
|--|---------|
| Superficie total construída de la vivienda | 155 m2. |
| Edad de la edificación: | 35 años |
| Estado de conservación: | Pésima |

3.- Nave-almacén constituída por un cuerpo de una altura.

Procede indemnizar, dado que es atravesada por la calle nº 3.

| | |
|--|---------|
| Superficie total construída de la nave | 53 m2. |
| Edad de la edificación: | 35 años |
| Estado de conservación: | Pésima |

4.- Nave-almacén constituída por un cuerpo de una altura adosado a una nave-almacén de mayor superficie.

Procede indemnizar, dado que es atravesada por la calle nº 3.

| | |
|--|---------|
| Superficie total construída de la vivienda | 9 m2. |
| Edad de la edificación: | 35 años |
| Estado de conservación: | Pésima |

| | | |
|--|---------------|--------------|
|  | VISADO | 19/05/2008 |
| | Normal | 120071/24423 |
| Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia TGO | | |
| Visado Telemático | | |
| Autores: AGUSTIN ANCOSTA BENAVENT | | |
| JUAN GARCIA PEDRERO | | |
| | | 33 |
| El Colegio garantiza la firma digital de los autores | | |

Para estimar los costes de las indemnizaciones partimos de los siguientes parámetros:

- Coste de ejecución de obra nueva (según módulos del Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia y módulos de la mutua de seguros ASEMAS):

Almacén: 236 €/m2.

A estos costos se les incrementará un 20% en concepto de Gastos Generales y Beneficio Industrial del constructor y al resultado final se le aplicarán los coeficientes de depreciación correspondientes.

- La depreciación por edad se estima en función de la edad de los inmuebles:

Depreciación por edad: 35 años De = 0,87

- La depreciación por estado de conservación, se estima en función de los coeficientes de conservación:

| Estado de Conservación: | Depreciación por conservación: |
|-------------------------|--------------------------------|
| | Dc = |
| Buena | 1 |
| Regular | 0,85 |
| Mala | 0,7 |
| Pésima | 0,55 |

- Se tiene en cuenta otros gastos como son:

| | |
|----------------------|---------------------|
| Honorarios Técnicos: | 8 % del Presupuesto |
| Licencias: | 4 % del Presupuesto |
| Tasas y otros: | 3 % del Presupuesto |

Las indemnizaciones resultantes son las siguientes:

En la U.A. Nº 2:

1.- Vivienda constituida por varios cuerpos adosados de una y dos plantas y un cuerpo de una altura destinado a almacén.

Nave - Almacén

| | |
|--|-------------|
| PEM+BI: (110 m2. x 236 €/m2) x 1,2 = | 31.152,00 € |
| Depreciación: 31.152 x 0,87 x 0,85 = | 23.036,90 € |
| Honorarios: 31.152 x 8 % = | 2.492,16 € |
| Licencias: 31.152 x 4 % = | 1.246,08 € |
| Tasas y otros: 31.152 x 3 % = | 934,56 € |
| Indemnización: | 27.709,70 € |



19/05/2008
120071/24423
TGO
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia
Autores: AGUSTIN ANOSTA BENAVENT
JUAN GARCIA PEDRERO

34

2.- Nave-cobertizo constituida por un cuerpo de una altura.

| | |
|--|-------------|
| PEM+BI: (155 m2. x 236 €/m2) x 1,2 = | 43.896,00 € |
| Depreciación: 43.896 x 0,87 x 0,55 = | 21.004,24 € |
| Honorarios: 43.896 x 8 % = | 3.511,68 € |
| Licencias: 43.896 x 4 % = | 1.755,84 € |
| Tasas y otros: 43.896 x 3 % = | 1.316,88 € |
| Indemnización: | 27.588,64 € |

En la U.A. Nº 1:

3.- Nave-almacén constituida por un cuerpo de una altura.

| | |
|---------------------------------------|-------------|
| PEM+BI: (53 m2. x 236 €/m2) x 1,2 = | 15.009,60 € |
| Depreciación: 15.010 x 0,87 x 0,55 = | 7.182,09 € |
| Honorarios: 15.010 x 8 % = | 1.200,77 € |
| Licencias: 15.010 x 4 % = | 600,38 € |
| Tasas y otros: 15.010 x 3 % = | 450,29 € |
| Indemnización: | 9.433,53 € |

4.- Nave-almacén constituida por un cuerpo de una altura adosado a una nave-almacén de mayor superficie.

| | |
|--------------------------------------|------------|
| PEM+BI: (9 m2. x 236 €/m2) x 1,2 = | 2.548,80 € |
| Depreciación: 2.549 x 0,87 x 0,55 = | 1.219,60 € |
| Honorarios: 2.549 x 8 % = | 203,90 € |
| Licencias: 2.549 x 4 % = | 101,95 € |
| Tasas y otros: 2.549 x 3 % = | 76,46 € |
| Indemnización: | 1.601,92 € |

Total costos de indemnizaciones: 66.333,79 €

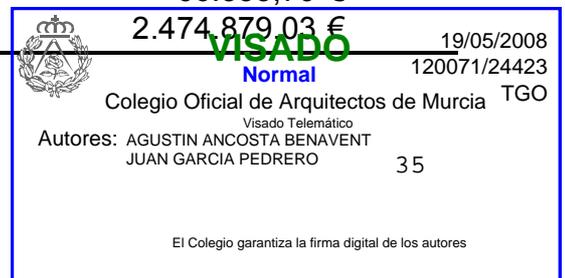
Dichos costos de indemnización quedan repartidos de la siguiente forma:

| | |
|-------------|-------------|
| U.A. Nº 1 = | 11.035,45 € |
| U.A. Nº 2 = | 55.298,34 € |

Reparto de Costes entre Unidades de Actuación:

Total Gastos de urbanización e indemnizaciones:

| | |
|--------------------------------------|----------------|
| Costos de las obras de urbanización: | 2.408.545,24 € |
| Costos de las indemnizaciones: | 66.333,79 € |
| TOTAL: | 2.474.879,03 € |



Gastos de derecho de cada Unidad de Actuación:

| | | |
|-----------|-----------|----------------|
| UA. Nº 1: | 53,03 % = | 1.312.428,35 € |
| UA. Nº 2: | 46,97 % = | 1.162.450,68 € |

Gastos de hecho de cada Unidad de Actuación:

U.A. Nº 1:

| | | | |
|-------------------------------------|--------------|-------------|----------------|
| Viario: | 9.185,00 m2. | 79,36 €/m2. | 728.921,60 € |
| Z. verde: | 3.468,00 m2. | 66,21 €/m2. | 229.616,28 € |
| Depuradora: | | | 212.398,00 € |
| Infraestructura electricidad: | | | 123.316,00 € |
| Infraestructura telecomunicaciones: | | | 42.950,00 € |
| Honorarios Técnicos P.P.: | | | 28.000,00 € |
| Indemnizaciones: | | | 11.035,45 € |
| TOTAL: | | | 1.376.237,33 € |

U.A. Nº 2:

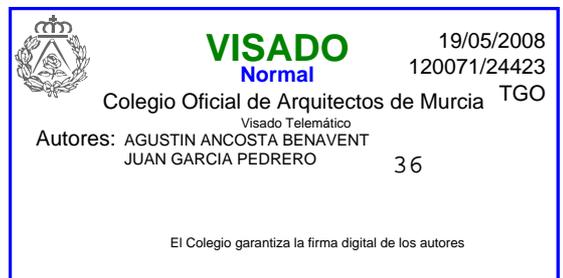
| | | | |
|------------------|---------------|-------------|--------------|
| Viario: | 10.584,00 m2. | 79,36 €/m2. | 839.946,24 € |
| Z. verde: | 3.072,00 m2. | 66,21 €/m2. | 203.397,12 € |
| Indemnizaciones: | | | 55.298,34 |
| TOTAL: | | | 1.098.641,70 |

Diferencias de gastos entre Unidades de Actuación:

| | Gastos de hecho: | Gastos de derecho: | Diferencia: |
|-----------|------------------|--------------------|--------------|
| UA. Nº 1: | 1.376.237,33 | 1.312.428,35 | 63.808,98 € |
| UA. Nº 2: | 1.098.641,70 | 1.162.450,68 | -63.808,98 € |

Conclusión:

Las diferencias de gastos de urbanización e indemnizaciones a favor de la Unidad de Actuación Nº 2, son ínfimas y asumibles por la Unidad de Actuación Nº 1.



5.4.1.- Justificación de la validez de la división Poligonal.-

En conclusión, no existe diferencia de aprovechamiento entre ambas unidades. Tampoco existen diferencias de cesión en cuanto a espacios libres y zonas de equipamiento de cesión.

Las diferencias de gastos de urbanización e indemnizaciones a favor de la Unidad de Actuación N° 2, son ínfimas y asumibles por la Unidad de Actuación N° 1.

La división poligonal por tanto es VALIDA, no existiendo diferencias de aprovechamiento entre ambas unidades, y estando equilibrados los gastos entre ambas.



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 de la ordenación, que establezcan la **regulación del uso del suelo y de la edificación pública y privada.**

El régimen de usos recogidos en el Art. 39 del P.G.M.O. indica que en suelo urbanizable sectorizado se realiza con carácter global e incompatible para la zona que lo constituyan, **concretándose su pormenorización en los Planes Parciales que lo desarrollan (Art. 39).**

Igualmente la regulación de las normas de edificación recogidas en el P.G.M.O. son de aplicación directa para el suelo urbano indicándose que para el Suelo Urbanizable Sectorizado se concretaran en las **ordenanzas particulares del los planeamientos de desarrollo correspondientes.**

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

Por tanto, en aquellos aspectos no contemplados en las mismas se actuará por similitud con las ordenanzas generales del P.G.M.O. de Lorca, así como al Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia (Decreto legislativo 1/2005 de 10 de Junio) y demás Reglamentos en vigor.

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

Las normas de rango superior, son las recogidas en el P.G.M.O. de Lorca, relativas al sector denominado Coy Sector S-1.R. Si bien hay que considerar que como ha quedado claro el PGMO no realiza una ordenación pormenorizada, sino una preordenación, por tanto el Plan Parcial se considera como tal, como si de un sector más se tratara,



1.3.- Terminología de conceptos.

Respecto a la terminología de conceptos tales como superficie envolvente, parcelación, alineación de calle, fachada, ocupación, volumen edificable, edificabilidad etc, se estará en lo indicado en el Plan General de Lorca en su normativa general y en su normativa particular para éste tipo de suelos, **así como en la normativa del presente Plan Parcial, con las concreciones que contienen las presentes ordenanzas generales y particulares de cada zona, en aplicación de lo dispuesto en la normativa del P.G.M.O. para el desarrollo de los suelos urbanizables.**

Especialmente se concretan pormenorizadamente en el espacio el régimen de usos específicamente el residencial con el **establecimiento de las condiciones particulares en cuanto al uso residencial**, fijando sus tipologías edificatorias, y en consecuencia regular las condiciones de vivienda exterior derivadas de dichas condiciones tipológicas.

En cuanto al resto de usos permitidos por el Plan General, se estará al régimen de usos recogidos en el Plan General incluido el de residencia comunitaria y las condiciones específicas de cada uno de ellos.



2.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

El régimen urbanístico tiene por finalidad regular el suelo en la totalidad de la superficie que abarca el P. Parcial, así como fijar las condiciones que deben de cumplir y los planes y proyectos que desarrollen la Ordenación.

Los terrenos objeto del presente P. Parcial pasan a ser desarrollados, mediante el correspondiente Plan Parcial, Programa de Actuación y Proyecto de Urbanización, al proceso urbanizador previsto en el P.G.M.O. y en el Texto Refundido de La Ley del Suelo de la Región de Murcia (Decreto legislativo 1/2005 de 10 de Junio).

2.1.- Calificación del suelo:

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

Zona A residencial Multifamiliar

Zona B residencial Unifamiliar

Zona verde.

Zona equipamiento.

Zona viales y aparcamientos.

Zona infraestructuras

2.2. Régimen relativo a los Estudios de Detalle (Art. 120 TRLSRM 1/2005).

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 el mismo y completar en su caso, la red de caminos.

Podrán redactarse de acuerdo con el artículo 120 TRLSRM, para adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en el Plan Parcial, 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. La anchura mínima de dicho acceso será como mínimo de 6 metros, pudiéndose compatibilizar el tráfico peatonal y el tráfico rodado.

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 las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en el Plan ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquél. Se respetarán en todo caso las determinaciones del planeamiento de ámbito superior.

No podrán contener determinaciones propias del planeamiento superior que no estuvieran previamente establecidas en los mismos.

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

Igualmente en caso que se realice un E. D. para Ordenación de parcelas o manzanas, que recoja la ordenación de volúmenes de la misma así como los accesos y vías interiores que den a las edificaciones proyectadas, se exigirá previa a las edificaciones o junto al proyecto de edificación la Aprobación del correspondiente proyecto ordinario de obras de urbanización, que afecta a la totalidad del E. D. que recogerá el conjunto de obras de infraestructuras interiores de la parcela que dan servicio y acceso con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar el acceso a las edificaciones proyectadas, cuya ordenación concreta se establezca en el propio E. D.

La anchura de éstos viales de acceso y servicio tendrán un mínimo de 6 metros.

2.3.- Parcelaciones.

Se entiende por parcelación la subdivisión simultánea o sucesiva 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.

| | | |
|--|---------------|--------------|
|  | VISADO | 19/05/2008 |
| | Normal | 120071/24423 |
| Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia TGO | | |
| Visado Telemático | | |
| Autores: AGUSTIN ANCOSTA BENAVENT JUAN GARCIA PEDRERO | | |
| | | 41 |
| El Colegio garantiza la firma digital de los autores | | |

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 P.P.

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

La parcelación que se fije en el correspondiente proyecto reparcelatorio fijará la separación a linderos de las edificaciones, en su caso, fijando así las condiciones de posición de la edificación dentro de la parcela fruto de la aplicación de las condiciones particulares de aplicación en cada caso.

Igualmente fijará las condiciones de aquellas parcelas que no requieran retranqueo por estar obligado a completar la configuración de un bloque que afecte a dos o más parcelas, en su caso.

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 del TRLSRM 1/2005 y Capítulo VII del Título I de su Reglamento de Planeamiento, así como por lo que se derive del cumplimiento de las condiciones impuestas por el Plan Parcial.

En el desarrollo de las previsiones del P. Parcial los proyectos de Urbanización podrán abarcar uno o varios polígonos de actuación, pero teniendo en cuenta que la totalidad de los mismos forman 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 teniendo en cuenta la división en Polígonos y etapas de actuación, si procede.

Como condición previa a la edificación deberá estar Aprobado él o los proyectos de urbanización correspondientes.

Igualmente en caso que se realice un E. D. para Ordenación de parcelas o manzanas, que recoja la ordenación de volúmenes de la misma, así como los accesos y vías interiores a las edificaciones proyectadas, se exigirá previa a las edificaciones o junto al proyecto de edificación **la Aprobación del correspondiente proyecto ordinario de obras de urbanización, que afecta a la totalidad del E. D.** que recogerá el conjunto de obras de infraestructuras interiores de la parcela que dan servicio y acceso con aquellas vías interiores que resulten necesarias para



proporcionar el acceso a las edificaciones proyectadas, cuya ordenación concreta se establezca en el propio E. D.

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

2.4.1.- Red viaria.

Alineaciones:

Se adecuarán a las definidas en los planos del P.G.M.O. y en su caso a las establecidas por cualquier instrumento que lo desarrolle, en éste caso el presente Plan Parcial.

Rasantes:

En general, se adaptará el perfil de las calles a la topografía del terreno circundante, evitándose desniveles y movimientos de tierras innecesarios. En todo caso quedará garantizada la evacuación de aguas pluviales por escorrentía superficial.

Pendientes longitudinales:

Se procurará que no superen el 8%. Para inclinaciones superiores se recomienda disponer pavimentos antideslizantes así como intercalar rellanos de menor pendiente para evitar tramos prolongados de pendiente excesiva.

Cruces de calzadas:

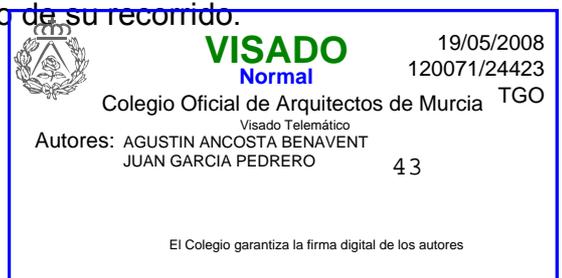
En los cruces de calles de las nuevas urbanizaciones, cuya calzada tenga una anchura igual o inferior a 7 mts, se aconseja la realización de chaflanes.

Secciones transversales:

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

En calles de tráfico rodado se diferenciarán los espacios reservados al uso de vehículos y los espacios peatonales. La anchura mínima de las calzadas destinadas a circulación rodada en las calles de nuevo trazado de un solo sentido no será menor de 4 mt, y en las de dos sentidos no será menor de 7 mt.

La anchura mínima de los itinerarios peatonales exteriores, como aceras u otros, será de 1,5 mts. En el supuesto de calles ya consolidadas de anchura total menor de 6 mts., se podrá reducir la anchura de aceras, sin que en ningún caso resulte menor de 0,90 mts. en cualquier punto de su recorrido.



Pavimentaciones:

Además de transmitir al terreno las presiones debidas al tráfico y de proporcionar a éste una superficie de rodadura adecuada, la elección y diseño del pavimento 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 de piedra, prefabricados de hormigón, cerámicos, excepto hormigón impreso.

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

2.4.2.- Zonas verdes y otros espacios libres

Si diseño se realizará con respeto a las alineaciones oficiales.

Como criterio general se procurará mantener la topografía existente, evitando movimientos de tierras innecesarios. No obstante podrán admitirse otras soluciones, debidamente justificadas.

Las zonas de terrazas, para juegos de niños o prácticas deportivas, estarán perfectamente acotadas y delimitadas. Contarán con drenaje adecuado y su superficie será saneada y tratada con arena de miga y otros áridos de préstamo.

2.4.3.- Supresión de barreras arquitectónicas.

Los proyectos de urbanización cumplirán las condiciones establecidas en la Ley 5/1.995, de 7 de abril, de condiciones de habitabilidad en edificios de viviendas y de promoción de la accesibilidad general y demás disposiciones complementarias vigentes.

2.4.4.- Alumbrado público.

Requerimientos luminotécnicos recomendados:

Se estará a lo especificado en el artículo 106.2 del P.G.M.O. en cuanto a los valores mínimos de iluminación.



En los cruces e intersecciones de vías de tráfico rodado los estándares mínimos serán del orden de un 10 a un 20% superior a los de la vía de menor importancia de las que confluyan en el cruce.

En cualquier caso se deberá garantizar los mínimos recomendados por la Comisión Internacional de Iluminación (C.I.E.) para la seguridad del peatón y de las propiedades.

Geometría de la instalación:

En las calles anchas, con un cierto nivel de tráfico se optará, en general por disposiciones bilaterales, bien pareadas, en las calles más amplias y emblemáticas, bien al tresbolillo, en el resto.

En las calles de la periferia urbana, se recomienda la disposición unilateral, buscando un cierto efecto pantalla, contribuyendo al cierre visual de la zona.

La sustentación de las luminarias se resolverá, en general, mediante báculos o columnas en las calles amplias y en las penetraciones urbanas de las carreteras.

La altura de montaje de las luminarias quedará justificada en cada caso, recomendándose no superar alturas de 5 ó 6 mts. en las calles estrechas.

La distancia mínima de las columnas ó báculos a cualquier elemento de la fachada será mayor o igual de 1 mts.

Componentes de la instalación:

Las luminarias serán cerradas y diseñadas de forma que se disminuya al máximo la contaminación luminosa. Si diseño y tamaño se adecuará a la altura de montaje y al carácter del espacio a iluminar.

Como norma general se evitará la utilización reiterada de diseños propios del alumbrado de carreteras, recomendándose modelos que, sin merma de su funcionalidad, se integren mejor en el medio ambiente urbano.

Será obligatorio la inclusión de reductor de potencia a circuitos de media noche, par reducir el consumo.

Se adoptará en general, lámparas de vapor de sodio de alta presión en áreas peatonales o de urbanización diferenciada.



Cuando las luminarias se coloquen en brazo mural o suspendido podrá admitirse el grapeado vertical de cables por fachada en derivación o punto de luz, siempre tapados y que el carácter del entorno y la edificación lo permitan. En todos los casos, los cruces de calzada se resolverán subterráneos, con zanjas y arquetas.

Los tendidos eléctricos, serán subterráneos, discurriendo bajo las aceras, embutidos en canalizaciones de PVC rígido y disponiéndose arquetas para cruces de calzada y en cada punto de luz.

2.4.5.- Jardinería y mobiliario urbano.

Criterios Generales:

Contarán con drenaje adecuado.

Conservación de los mismos

Mantenimiento de su funcionalidad y diversidad

Armonizar el conjunto de soluciones básicas individuales para los problemas de la diversidad de zonas y ambiente

Asegurar las condiciones mínimas de estabilidad del arbolado

Ampliar la interconexión entre la ciudad y su entorno rural circundante, tanto en cuanto a la flora como en cuanto a la accesibilidad racional y controlada de los ciudadanos

Optima distribución de los espacios verdes

Preservar las zonas verdes mayores, evitando su fragmentación, y facilitar el intercambio e interconexión de éstas con el resto y del resto entre sí.

Arbolado:

Además del ritmo de crecimiento y condiciones estéticas, se contemplará el desarrollo de raíces, con objeto de evitar daños a infraestructuras.

Se tendrá en cuenta la compatibilidad del arbolado con la ubicación de las fachadas de los edificios y las vías de comunicación. En cualquier caso se dejará un mínimo de 0.80 x 0.80 mts de tierra libre de todo tipo de recubrimiento, excepto rejilla de alcorque, alrededor del árbol.

En caso de medianas de viales, se recomienda un mínimo de 2 mts. de ancho para plantación de arbolado



No se permitirá ningún tipo de conducción, a excepción de las de riego, en el volumen de tierra destinado para cada árbol.

Se considerará preceptiva la instalación de riego por goteo subterráneo en áreas de césped, arbustos, arbolado, etc...Dicho sistema irá provisto de contador de agua, programador, electroválvulas y válvula para limpieza de las líneas de riego.

Las bocas de riego serán del tipo municipal, y deberán emplazarse teniendo en cuenta que su radio de acción será de 30 mts.

Debe asegurarse el adecuado drenaje de los suelos destinados a la plantación, contemplando capas de material drenante, redes de drenaje, etc...

El marco de plantación dependerá de la especie elegida y del desarrollo esperado. El mínimo recomendable será de 4 mts. y el máximo de 10 mts.

Mobiliario urbano

La ubicación de los elementos se hará con criterio ordenado y global. Los juegos infantiles cumplirán con la norma UNE-EN 1176: Equipamientos de las Áreas de Juego, o aquella que la sustituya.

2.4.6.- Abastecimiento de agua.

Disponibilidad de caudal y conexiones:

Salvo causa justificada en contrario, el suministro se resolverá desde la red municipal.

En caso contrario se estará a lo especificado en el artículo 108.1 del P.G.M.O.

Elevación:

Cualquier instalación colectiva de elevación deberá disponer al menos, de dos bombas.

Regulación:

Los depósitos, caso de ser necesarios, serán capaces de regular, como mínimo la dotación media diaria.



Red de distribución:

Tenderá a ser mallada, al menos en los conductos de mayor jerarquía. La red dispondrá de válvulas de cierre normalizadas, suficiente para permitir su aislamiento en polígonos, Se situará obligatoriamente una válvula de cierre en cada punto de toma a la red general. La valvulería quedará alojada en arquetas o pozos registrables, preferiblemente en zonas no afectadas por el tráfico rodado.

No se admitirán conducciones inferiores a 100 mm. de diámetro, excepto en fondos de saco o calles que dispongan de abastecimientos por ambas aceras, donde, si los cálculos justificativos así lo avalan, podrá aceptarse diámetros no inferiores a 80 mm.

El recubrimiento mínimo de las tuberías, medido desde su generatriz superior, será de 1 mts.

La tubería deberá situarse a un nivel superior al del alcantarillado circundante. Salvo en casos justificados, las canalizaciones de otros servicios (gas, electricidad, telefonía, etc..) guardarán una distancia de separación tanto en horizontal como en vertical, de 1 mts.

Los tubos, válvulas y piezas especiales se dispondrán con el timbraje suficiente para garantizar la estanqueidad y durabilidad de la red. En cualquier caso la presión de servicio será como mínimo de 10 atmósferas. Los materiales y calidades serán como mínimo los fijados en la reglamentación correspondiente, debiendo ser homologados por la entidad gestora del servicio.

Las acometidas domiciliarias deberán contar con llave de paso registrable desde la vía pública.

Protección contra incendios:

Se resolverá mediante hidrantes. Se situarán a las distancias señaladas en la normativa sectorial de aplicación, así como junto a los edificios de equipamiento y de mayor riesgo.

2.4.7.- Saneamiento:

La red podrá ser unitaria o separativa, según el caso.

La distancia máxima entre pozos de registro será de 50 metros

La profundidad mínima de la red será de 1,00 m.

Las conducciones irán bajo zona de servicios o aceras.



No se admitirán alcantarillas de diámetro inferior a 30 cms, excepto en acometidas domiciliarias y desagües de sumideros, cuyos diámetros mínimos serán de 20 y 25 cms. respectivamente.

Podrán utilizarse los materiales prescritos en el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para tuberías de saneamiento de poblaciones (MOPU/86), en las condiciones allí señaladas

Salvo justificación en contrario, se utilizarán tuberías de hormigón vibrado, en masa para diámetros inferiores a 400 mm. y armados para tuberías de mayor calibre.

Las juntas deberán ser estancas, utilizando preferentemente la junta elástica mediante junta de goma. Se prohíben las uniones rígidas de corchete, salvo casos excepcionales, justificando la adecuada impermeabilidad de las mismas.

2.4.8.- Depuración:

En cuanto a la depuración de los vertidos urbanos, preferentemente se producirá a una estación depuradora propia, tal y como se indica en el apartado 3.3 de la presente memoria.

Si no está previsto el Plan de depuración por el Servicio de Aguas de Lorca, se exigirá un tratamiento primario del efluente (decantación) y un tratamiento secundario (biológico), que podrán realizarse simultáneamente en plantas de tipo compacto.

2.4.9.- Infraestructura eléctrica:

Se resolverá de acuerdo con lo que disponga el ayuntamiento y la compañía suministradora.

Los tendidos de media y baja tensión discurrirán subterráneos, con las protecciones reglamentarias.

Los centros de transformación se localizarán sobre terrenos de propiedad privada y su exterior se armonizará con el carácter y edificación de la zona.

Todas las instalaciones satisfacerán lo establecido en los reglamentos electrotécnicos y norma vigentes, así como la normativa de la compañía suministradora, en lo que no se oponga a lo aquí establecido.



2.4.10.- Telecomunicaciones:

Se resolverá de acuerdo con lo que disponga el ayuntamiento y las operadoras.

Las redes de telecomunicaciones serán subterráneas, así como los distintos tipos de arquetas. Los armarios de control, centrales, etc..., que resulten imprescindibles se deberán integrar preferentemente en la edificación o en los cierres de parcela.

2.5.- Entidades urbanísticas de conservación.-

Se prevee la constitución obligatoria de una entidad urbanística de conservación, desde el momento que las obras de urbanización estén finalizadas y aceptadas por el Excmo. Ayuntamiento.



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 remite al 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.

La Normativa General en el **régimen de usos se realiza en el P.G.M.O. para éste tipo de suelo urbanizable sectorizado**, con carácter meramente global e incompatibles, concretándose su pormenorización en la Normativa General y Ordenanzas particulares del presente Plan Parcial, en conformidad con el Art. 39 del P.G.M.O.

La Normativa General en cuanto a las normas de edificación recogidas en el P.G.M.O. se realiza de forma específica para el suelo urbano y se concretiza en la normativa propia del uso a que se destine y en la ordenanza particular de aplicación de las diferentes zonas que lo integran.

Sin embargo, **en el suelo urbanizable sectorizado, se deber pormenorizar en la Normativa General y en las Ordenanzas Particulares del correspondiente Plan Parcial, la regulación de los distintos usos**, especialmente el uso residencial, concretándose además a efectos de pormenorización en el establecimiento de condiciones particulares recogidas como ordenanza particular del planeamiento de desarrollo, en éste caso el Plan Parcial.

3.1.- Condiciones técnicas y de edificabilidad. Normas fundamentales:

Parcela: Porción de terreno unitario bajo un mismo título registral.

Parcela mínima.

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



a) La segregación no podrá lugar a una parcela que incumpla la condición de parcela mínima o cualquiera de las condiciones de edificación referentes al aprovechamiento, ocupación y retranqueos.

b) 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 obras de Urbanización del interior de la parcela, relativo al E. D. Aprobado.

c) En cualquier caso se requerirá licencia de Parcelación, conforme se prevén en las presentes Ordenanzas y el Plan General de Ordenación Urbana de Lorca.

Parcela edificable.

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

- 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 Usos y Clase de Usos.

Son los recogidos en el Plan General (art. 41 del P.G.M.O.)

Uso Residencial-Clasificación:

Son los recogidos en el P.G.M.O. (art. 42 del P.G.M.O.)



Uso Residencial: Tipologías edificatorias:

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

Residencial Multifamiliar Abierta (Bloque aislado pareado): Es aquella que está constituida por cuerpos de edificación alineada o no con las vías públicas, teniendo todo su frente la consideración de fachada, siendo las condiciones de edificación las de la ordenanza particular del presente Plan Parcial en su caso.

Residencial Unifamiliar. (en todas sus categorías): 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 público o privado.

Residencial Multifamiliar- en Manzana Cerrada. Alineada a vial: Es aquella en la se ocupa toda la parcela, pudiendo disponer de patios interiores que deberán cumplir el Art. 88.3 del Plan General.

Uso Residencial-Condicionales de vivienda exterior:

A efectos del presente Plan Parcial tendrá la consideración de vivienda exterior la que cuya fachada recoja sobre algunos de los espacios siguientes:

En tipología de edificación abierta la que de a vía pública o espacio libre público o a espacio libre privado del ámbito de la parcela que tenga acceso desde la vía pública, situado a cota de rasante de parcela (inferior a 1 mt, de la rasante de la calle) resultante de la aplicación de las condiciones de posición del edificio en la parcela en aplicación de su normativa particular (retranqueos, espacios entre bloques, etc).

En tipología de edificación entre medianeras o manzana cerrada la que este directamente enfrentada a vía o espacio público, o aun espacio privado vinculado a éste, con una profundidad no superior a la anchura de éste cuando den a estancias o dormitorios, ni superar al doble cuando no den a estancias o dormitorios, (patio de fachada), o lo que no estando enfrentado cumpla con las condiciones de poder incluirse en el circulo de 15 mt, y tenga acceso directo desde la vía pública con una anchura mínima de 4 mt, y una altura mínima de 3,60 mt.



Desarrollo de las manzanas edificables (proyecto de obra ordinaria de urbanización).

Las manzanas previstas en la ordenación se podrán desarrollar, bien mediante los correspondientes proyectos de parcelación que deberán cumplir los requisitos indicados en la presente ordenanza, y que serán objeto de licencia, creándose así nuevas fincas registrales, bien mediante el desarrollo arquitectónico de la parcela o manzana completa, mediante el correspondiente proyecto de edificación que recogerá junto a la edificación los viales privados interiores de acceso a las mismas, constituyendo toda ella una sola finca registral que pero sobre la que se podrá realizar la correspondiente división horizontal correspondiente a cada una de las edificaciones proyectadas o bien a través del correspondiente E. D., que recoja la ordenación de volumen de la totalidad de la manzana, así como los accesos y vías interiores a las edificaciones proyectadas.

En todo caso deberán de realizarse los **correspondientes proyectos ordinarios de urbanización que recogerá** el conjunto de obras de infraestructuras interiores de la parcela que dan servicio y acceso con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar el acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en la manzana completa o en el propio estudio de detalle.

Alturas de edificación:

La altura necesaria y el nº de plantas edificables serán las establecidas en la normativa particular para cada una de las zonas.

La altura se medirá sobre la rasante última del terreno definida para la parcela o manzana objeto de las edificaciones, fijadas en el correspondiente proyecto edificatorio o E.D., en su caso, contado hasta el plano inferior del forjado de cubierta o alero.

En caso de entreplantas se computará a todos los efectos como una planta más.

Sótanos y semisótanos:

Se entiende por sótano, la totalidad o parte de una planta cuyo techo se encuentra a nivel inferior de la rasante.



Se entiende por semisótano la totalidad o parte de una planta cuyo techo se encuentra a una altura máxima de 1 metro sobre la rasante de la acera o rasante oficial.

Si la cara inferior del forjado techo supera esta altura máxima de 1 metro computará a todos los efectos como una planta más.

Se permiten sótanos o semisótanos. Se podrán dedicar a locales de trabajo.

En ningún caso se permitirán viviendas en sótanos ni semisótanos. Los sótanos y semisótanos no computarán a efectos de edificación máxima.

Valla tipo:

El proyecto de urbanización podrá especificar el cerramiento de fachada con valla tipo, pudiendo señalizarse y reseñarse los accesos de forma específica, así mismo en lo referente a las medianeras.

3.2.- Condiciones de Volumen:

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

Quedan incluidos en el conjunto del volumen:

- a) La superficie edificable de todas las plantas del edificio con independencia del uso a que se destinen, a excepción de sótano o semisótano conforme a la definición del presente P. P.
- b) Las terrazas, balcones o cuerpos volados que quede cerrados por tres de sus laterales.
- c) Los áticos y entreplantas

Quedan excluidos del conjunto de volumen edificable:

- a) Los patios interiores, aunque sean cerrados.
- b) Los soportales, y plantas diáfanas porticadas, que en ningún caso podrán ser objeto de cerramiento posterior, que suponga rebasar la superficie total edificable.

Las plantas bajas diáfanas no computan a efecto del cómputo de edificabilidades



- c) 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).

3.3.- Condiciones de Uso-Tipos de Uso y Clases de Uso.

Usos prohibidos:

Son los recogidos en el P.G.M.O. de Lorca (art. 40,41 y 42).

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 el Real Decreto 314/2006 de 17 de Marzo referente al CTE y en particular en el DB-SI Seguridad en caso de incendio, Real Decreto 1942/1993 de 5 de Noviembre sobre "Reglamento de Instalaciones de Protección de Incendio", Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo y demás disposiciones legales vigentes que les sean de aplicación.

Serán de obligatorio uso, como mínimo, las siguientes:

a) Hidrantes de incendios.

Se contemplará una instalación de hidrantes de incendio que cumplirá el Reglamento de Protección de incendios (R.D. 1942/1.993).

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

Podrá ser del tipo columna o arqueta.

Las del tipo columna se ajustarán a lo establecido por el R.D. 1942/1,993 y las normas UNE que le serán de aplicación.



Estarán situadas 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 mt.

La red hidráulica que abastece a los hidrantes debe permitir el funcionamiento simultaneo de dos hidrantes consecutivos durante dos horas con un caudal de 1000 l/min y 10 m.c.d.a. de previsión.

En zonas consolidadas o en las que no se puede garantizar el caudal mencionado, podrá aceptarse un caudal de 500 l/min. pero manteniendo la previsión 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.

DB-SI. Seguridad en caso de incendio.

Se atenderá especialmente al cumplimiento del Real Decreto 2543/1.994, de 29 de Diciembre, Norma Sismoresistente NCSE- 02.

3.7.- Condiciones Estéticas.

Queda prohibido el falseamiento de los materiales empleados, los cuales se presentarán en su verdadero valor.

Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

Los rótulos empleados se ajustarán a las normas de un correcto diseño en cuanto a composición y colores utilizados y se realizarán a base de materiales inalterables a los agentes atmosféricos. La empresa beneficiaria es la responsable -en todo momento- de su buen estado de mantenimiento y conservación.

Las edificaciones en parcelas con frente a más de una calle quedarán obligadas a que todos sus paramentos de fachada, tengan la misma calidad de diseño y acabado. Se entiende por paramentos de fachada las que dan frente a cualquier vía pública.



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

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 1.991, 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 mt.
- 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 1,5 mt o superior.
- La anchura mínima de las calzadas respeta las limitaciones impuestas, según sean de un solo sentido o de doble sentido de circulación.

3.9.- Reserva de plazas de aparcamiento.

El cumplimiento de las reservas de plazas de aparcamiento establecido por el TRLSRM 1/2005 y el Reglamento, se garantiza por las diseñadas en superficie.



4.- NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA.

4.1.- Ordenanza Zona A: (Residencial Multifamiliar o Colectiva).

Definición:

Esta formada por las áreas previstas para este uso en los planos de ordenación y se corresponden con la tipología de Edificación Multifamiliar entre medianerías principalmente o con la Residencial Multifamiliar Abierta en caso de ordenación interior de la parcela o manzana, mediante E.D., con las condiciones fijadas en las presentes ordenanzas, en las que todas sus partes tienen la consideración de fachada, sin perjuicio de que pueda utilizarse la tipología vivienda unifamiliar.

Ordenación:

Será la indicada en los correspondientes planos del presente Plan Parcial y se concreta en las parcelas correspondientes a esta zonificación.

Su edificabilidad y el nº de plantas, vienen reflejados en los correspondientes planos.

En cualquier caso, podrán proyectarse edificabilidades entre las distintas tipologías permitidas dentro de la misma parcela, sin sobrepasar la edificabilidad máxima de la misma.

Tipos de edificación:

Serán de aplicación las siguientes tipologías:

Residencial Multifamiliar bloque en manzana cerrada.
Residencial Multifamiliar abierta.

Tipologías Compatibles:

Residencial Unifamiliar en todas sus tipologías.

Uso característico: (según definición del P.G.M.O. en el artículo 40)

Uso Residencial Tipología Colectiva o Unifamiliar.
La planta baja podrá ser diáfana.

Uso complementario: (según definición del P.G.M.O. en el artículo 40)

Garaje- Aparcamiento



Usos compatibles: (según definición del P.G.M.O. en el artículo 40)

Residencia comunitaria.
Oficinas, en todas las situaciones.
Comercial en categorías a y b , en todas las situaciones.
Hotelero en categorías 1, 3, 4 y 5, en todas las situaciones.
Hostelero con aforo Tipo I, II y III, en todas las situaciones.
Servicios recreativos y otros servicios terciarios con aforo Tipo I, II y III, en todas las situaciones.
Industrial y Talleres compatibles con el uso residencial.
Dotacional en todas sus clases.

Usos prohibidos: (según definición del P.G.M.O. en el artículo 40)

El resto de los no mencionados.

Parcela mínima: 100 m2.

Frente mínimo: 5 mts.

Retranqueos:

Los retranqueos a fachada están permitidos. Se ejecutarán por manzanas completas o con acuerdo entre colindantes, a fin de no generar medianerías vistas.

Dentro de los mismos se permiten las rampas para acceso a sótanos o semisótanos, o para acceso a las viviendas; escaleras de acceso a las viviendas; construcción de piscinas; el aparcamiento de vehículos, siempre que se sitúe a nivel de la rasante del terreno.

Se puede ocupar la totalidad del subsuelo

En caso de vivienda unifamiliar aislada en parcela independiente el retranqueo a linderos será de 2 metros y el de fachada a 3 metros.

En caso de desarrollo mediante Estudio de Detalle, la separación, en su caso, entre edificaciones será mínimo de 4 metros, y los viales de acceso a las edificaciones serán mínimo de 6 metros.

Alturas y fondos máximos edificables:

- 2 Plantas + Ático o Bajo Cubierta.



- No se delimitan fondos máximos edificables para ninguna de las plantas.

Condiciones de volumen:

- 1.- Las alineaciones y alturas, serán las señaladas en los correspondientes planos del Plan Parcial.
- 2.- Se autorizan vuelos abiertos y cerrados con un acho máximo de 1,00 mt, a partir de la planta baja, sin mas limitación que el cumplimiento de la edificabilidad máxima permitida a la parcela.
- 3.-No existe limitación en cuanto al fondo máximo edificable.
- 4.-Podrán realizarse Estudios de Detalle para reordenación de volúmenes, sin sobrepasar el nº de plantas y la edificabilidad máxima permitida.

En todo caso los posibles espacios liberados en planta baja serán de titularidad privativa.

- 5.-En el interior de la parcela se proveerá la reserva de plazas de aparcamiento obligatorias, de al menos una por vivienda.
- 6.-En el caso de que la planta baja se destine a comercial o vivienda computará a todos los efectos de edificabilidad.
- 7.-La ocupación del subsuelo podrá ser el 100% de la parcela, entendiéndose por parcela la proyección horizontal del bloque edificable más las zonas de retranqueo, en su caso.

4.2.- Ordenanza Zona B: (Residencial Unifamiliar).

Definición: Esta formada por las áreas previstas para este uso en los planos de ordenación y en la que se prevee que van a proyectarse principalmente viviendas unifamiliares en sus distintas tipologías (aislada, adosada o pareada, agrupada, entre medianerías), sin perjuicio que pueda utilizarse la tipología de residencial colectiva.

El desarrollo será bien mediante parcelaciones que cumplan con las condiciones de parcela mínima, bien mediante el proyecto ordinario de edificación que contemple la totalidad de la parcela, bien mediante una ordenación interior a través de un Estudio de Detalle de la parcela o manzana.



Ordenación: Será la indicada en los correspondientes planos del presente Plan Parcial y se concreta en las parcelas correspondientes a esta zonificación.

Su edificabilidad y el nº de plantas, vienen reflejados en los correspondientes planos.

En cualquier caso, podrán proyectarse edificabilidades entre las distintas tipologías permitidas dentro de la misma parcela, sin sobrepasar la edificabilidad máxima de la misma.

Las alineaciones y alturas serán las reflejadas en los correspondientes planos del Plan parcial.

Tipos de edificación:

Serán de aplicación las siguientes tipologías:

Residencial Unifamiliar en todas sus tipologías (aislada, pareada, agrupado, entre medianeras).

Residencial unifamiliar adosada o pareada

Residencial unifamiliar agrupada

Residencial unifamiliar entre medianerías

Tipologías Compatibles:

Residencial Colectiva en todas sus tipologías.

Uso característico: (según definición del P.G.M.O. en el artículo 40)

Residencial vivienda unifamiliar o colectiva.

Uso complementario: (según definición del P.G.M.O. en el artículo 40)

Garaje- Aparcamiento

Usos compatibles: (según definición del P.G.M.O. en el artículo 40)

Residencia comunitaria.

Oficinas, en todas las situaciones.

Comercial en categoría a, en todas las situaciones.

Hotelero en categorías 1, 3, 4 y 5, en todas las situaciones.



Hostelero con aforo Tipo I, II y III, en todas las situaciones.
Servicios recreativos y otros servicios terciarios con aforo Tipo I, II y III, en todas las situaciones.
Industrial y Talleres compatibles con el uso residencial.
Actividades complementarias del uso agropecuario
Dotacional en todas sus clases.

Usos prohibidos: (según definición del P.G.M.O. en el artículo 40)

El resto de los no mencionados.

Parcela mínima: 100 m2.

Frente mínimo: 5 mts.

Retranqueos:

Estarán permitidos. Se ejecutarán por manzanas completas de acuerdo entre colindantes, a fin de no genera medianerías vistas.

Dentro de los mismos se permiten las rampas para acceso a sótanos o semisótanos, o para acceso a las viviendas; escaleras de acceso a las viviendas; construcción de piscinas; el aparcamiento de vehículos, siempre que se sitúe a nivel de la rasante del terreno.

Se puede ocupar la totalidad del subsuelo

En caso de vivienda unifamiliar aislada en parcela independiente, el retranqueo a linderos será de 2 mts. y el de fachada de 3 mts.

En el caso de Ordenación mediante Estudio de Detalle, la separación entre edificaciones será mínimo 4 metros, y los viales de acceso a edificaciones serán mínimo de 6 metros.

Alturas y fondos máximos edificables:

- 2 Planta + Ático o Bajo Cubierta.
- No se delimitan fondos máximos edificables para ninguna de las plantas.

Condiciones de volumen:

1.- Las alineaciones y alturas, serán las señaladas en los correspondientes planos del Plan Parcial.

| | | |
|--|---------------|--------------|
|  | VISADO | 19/05/2008 |
| | Normal | 120071/24423 |
| Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia TGO | | |
| Visado Telemático | | |
| Autores: AGUSTIN ANCOSTA BENAVENT | | |
| JUAN GARCIA PEDRERO | | 63 |
| El Colegio garantiza la firma digital de los autores | | |

2.- Se autorizan vuelos abiertos y cerrados con un acho máximo de 1,00 mt, a partir de la planta baja, incluso sobre la zona de retranqueo, sin mas limitación que el cumplimiento de la edificabilidad máxima permitida a la parcela.

3.-No existe limitación en cuanto al fondo máximo edificable.

4.-Podrán realizarse Estudios de Detalle para reordenación de volúmenes, sin sobrepasar el nº de plantas y la edificabilidad máxima permitida.

En todo caso los posibles espacios liberados en planta baja serán de titularidad privativa.

5.-En el interior de la parcela se preveerá la reserva de plazas de aparcamiento obligatorias, de al menos una por vivienda.

6.-En el caso de que la planta baja se destine a comercial o vivienda computará a todos los efectos de edificabilidad.

7.-La ocupación del subsuelo podrá ser el 100% de la parcela, entendiéndose por parcela la proyección horizontal del bloque edificable más las zonas de retranqueo, a las alineaciones de viales públicos indicadas en los planos.

4.3.- Ordenanza Zona Verde y Espacios Libres:

Definición: Está formada por los parques y jardines públicos y paseos peatonales.

Usos: Conforme a lo establecido en las correspondientes fichas del P.G.M.O., referentes a las zonas de Ordenanza de las Zonas Verdes y Espacios Libres Públicos.

Condiciones de volumen: Conforme a lo establecido en las correspondientes fichas del P.G.M.O., referentes a las zonas de Ordenanza de las Zonas Verdes y Espacios Libres Públicos.

Los espacios libres se ocuparán preferentemente con jardinería y arbolado.

Conservación: El cuidado y mantenimiento correrá a cargo de la Administración desde el momento de la cesión.



4.4.- Ordenanza Equipamiento.

Definición: Está formada por las áreas previstas para este uso específico, grafiadas en los planos de ordenación.

Usos: Los usos serán los que en conformidad con el P.G.M.O. vienen recogidos en las correspondientes fichas referentes a las zonas de Ordenanza de los Equipamientos promovidos por las Administraciones Públicas, exceptuando los Servicios de Infraestructuras Básicas. Los usos permitidos son los recogidos en el artículo 106 f-1 del TRLSRMU.

En los casos de edificación, se considerará edificación aislada.

Condiciones de Situación y edificación: Conforme a lo establecido en las correspondientes fichas del P.G.M.O., referentes a las zonas de Ordenanza de los Equipamientos promovidos por las Administraciones Públicas.

Conservación: El cuidado y mantenimiento correrá a cargo de la Administración desde el momento de su cesión.

4.5.- Ordenanza Zona Viales y Aparcamientos:

Definición: Está formada por las diferentes vías de tránsito rodado y aceras bandas de aparcamiento, grafiadas en los planos de ordenación.

Usos: Exclusivamente circulación rodada, peatonal, estacionamiento de vehículos y las implantaciones propias del mobiliario urbano, arbolado, etc.

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 8, apartado cuarto, letra a), del Real Decreto 1372/1986, de 13 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales, se califica como bien patrimonial 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.

Condiciones de edificabilidad: Aprovechamiento nulo.

Conservación: El cuidado y mantenimiento será responsabilidad y correrá a cargo de los propietarios hasta que se produzca la cesión al Ayuntamiento.



4.6.- Ordenanza infraestructuras.-

Definición: Está formada por las parcelas previstas para este uso específico grafadas en los planos de ordenación.

Usos: Los previstos para la implantación de posible depuradora y centros de transformación.

Condiciones de edificabilidad: Los necesarios para la materialización de los usos previstos.



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 P. P., **se ejecutará en dos Unidades de Actuación**, cuya delimitación queda reflejada en los planos correspondientes del presente proyecto.

El sistema de actuación será el de compensación, y el cumplimiento de los deberes de equidistribución, cesión y urbanización, será en una sola etapa de 4 años.

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



Se puede llegar de esta forma a determinar para el Sector, habida cuenta de la superficie contenida en el mismo y del uso a que se destinen, las cargas que les correspondes soportar, derivadas de la totalidad de la actuación.

Por último, se establece, en cada uno de los tipos de edificación considerados, la relación cargas/coste total, comprobando los porcentajes resultantes.

Se verifica que dichos porcentajes, están dentro de los límites determinados por las disposiciones vigentes.

A estos efectos se introduce un factor de corrección que permite englobar términos heterogéneos, como pueden ser el volumen destinado a usos comerciales y de equipo, o el volumen destinado a usos comerciales y de equipo, o el volumen residencial

Un factor de ponderación adecuado puede ser 1,00 para viviendas, y 1,20 para instalaciones comerciales y de equipo administrativo.

Costes de suelo, de Urbanización y de Indemnizaciones.

Consideraciones Generales:

Desconociéndose la variación de los índices de precios en el período en que se desarrollará el Plan, todos los cálculos se refieren al nivel actual de precios.

Las variaciones del índice general deberán por tanto, repercutirse en su día, en la forma oportuna, en los valores de los módulos aplicables en cada momento, para mantener el equilibrio que hoy se plantea en este estudio.

Valor del Suelo.

Se estima un módulo medio de valor del suelo de 30 €/m²., lo cual nos da un valor total de:

1.961.640,00 €

Costes de Indemnizaciones.

Una estimación de los edificios, existentes en el sector, permite estimar el coste de las indemnizaciones en:

66.333,79 €

| | | |
|--|---------------|--------------|
|  | VISADO | 19/05/2008 |
| | Normal | 120071/24423 |
| Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia TGO | | |
| Visado Telemático | | |
| Autores: AGUSTIN ANCOSTA BENAVENT JUAN GARCIA PEDRERO | | 69 |
| El Colegio garantiza la firma digital de los autores | | |

Costes de Urbanización.

DEGLOSE DE LOS COSTOS DE URBANIZACIÓN ENTRE SISTEMAS GENERALES Y LOCALES.

Sistemas Generales:

| | |
|--|---------------------|
| Infraestructura de electricidad: | 123.316,00 € |
| Infraestructura de telecomunicaciones: | 42.950,00 € |
| Estación depuradora: | 212.398,00 € |
| Total Sistemas Generales | 378.664,00 € |

Sistemas Locales

| | |
|--------------------------------------|-----------------------|
| Explanación y movimiento de tierras: | 140.131,69 € |
| Saneamiento y alcantarillado: | 300.282,19 € |
| Red de abastecimiento de agua: | 200.188,12 € |
| Electricidad y Telecomunicaciones: | 200.188,12 € |
| Alumbrado Público: | 300.282,19 € |
| Firmes y pavimentos: | 700.658,43 € |
| Mobiliario urbano y jardinería: | 80.075,25 € |
| Seguridad y control de obra: | 80.075,25 € |
| Total Sistemas Locales | 2.001.881,24 € |

Total costo de obras de urbanización: 2.380.545,24 €

| | |
|--|---------------|
| Superficie bruta del sector: | 65.388,00 m2. |
| Costes de los sistemas locales por m2: | 30,62 €/m2. |
| Costes de los sistemas generales por m2: | 5,79 €/m2. |
| Total costes por m2: | 36,41 €/m2. |

ESTUDIO ECONOMICO- EVALUACIÓN ECONOMICA DE LA IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS Y DE LA EJECUCIÓN DE LA OBRA DE URBANIZACIÓN.

Valor del suelo

Se estima un módulo medio de valor del suelo de 30 €/m2., lo cual nos da un valor total de:

1.961.640,00 €

Costes de Indemnizaciones.-

Una estimación de los edificios, existentes en el sector, permite estimar el coste de las indemnizaciones en:

66.333,79 €

| | | |
|--|---------------|--------------|
|  | VISADO | 19/05/2008 |
| | Normal | 120071/24423 |
| Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia TGO | | |
| Visado Telemático | | |
| Autores: AGUSTIN ANCOSTA BENAVENT | | |
| JUAN GARCIA PEDRERO | | 70 |
| El Colegio garantiza la firma digital de los autores | | |

Honorarios Técnicos, Tasas y otros.-

28.000,00 €

Valor de los gastos de urbanización

Incluyendo sistemas generales y locales, resulta un valor de:

2.380.545,24 €

Valor de la Urbanización.

| | |
|------------------------------------|-----------------------|
| Valor del suelo | 1.961.640,00 € |
| Costes de indemnizaciones | 66.333,79 € |
| Coste Urbanización | 2.380.545,24 € |
| Honorarios Técnicos, Tasas y otros | 28.000,00 € |
| COSTE TOTAL | 4.436.519,03 € |

Se realiza la presente evaluación estimativa, de conformidad con lo dispuesto en el art. 55 del RP.

Para ello, han sido considerados precios unitarios que resultan aplicables en la actualidad en obras de características análogas a la 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 P. 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 dicho documento.

En cuanto a la viabilidad del proceso urbanizador, y en base al costo estimado, teniendo en cuenta que la superficie del sector , es de:

65.388,00 m2.

resulta una repercusión sobre m2 bruto de: 67,85 €/m2.
repercusión que resulta ser razonable.

Teniendo en cuenta el nº de viviendas que se proyectan en el sector, la repercusión por vivienda es también cantidad razonable y asumible por la iniciativa privada, dado el mercado al que se destina.

VISADO 19/05/2008
Normal 120071/24423

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia TGO

Visado Telemático

Autores: AGUSTIN ANCOSTA BENAVENT
JUAN GARCIA PEDRERO 71

El Colegio garantiza la firma digital de los autores

Nº total de viviendas: 229 Viviendas
resulta una repercusión por vivienda de: 19.373,45 €/viv.

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 la obra d

ESTUDIO FINANCIERO.

Establecida la relación existente entre el coste estimado de la implantación de los servicios, la edificabilidad permitida por el Planeamiento, y las características inmobiliarias de la zona, (tipología edificatoria, etc), se concluye que 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 servicios queda garantizado por los propietarios de los terrenos.

La garantía, de acuerdo con la evaluación económica realizada en el punto anterior, son los medios económicos de toda índole que poseen, independientemente entre sí y en la proporción que les corresponde.

Dicha proporción se indica en el Anexo I de la Memoria.

CONCLUSION.

Con la documentación que antecede y los planos que se acompañan, los Arquitectos que suscriben dan por terminada la redacción del Plan Parcial que desarrolla el P. G. M. O. de Lorca, situado en el Coy Sector S-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.

Lorca, Abril de 2008

LOS ARQUITECTOS:



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 P.P., con los siguientes datos:

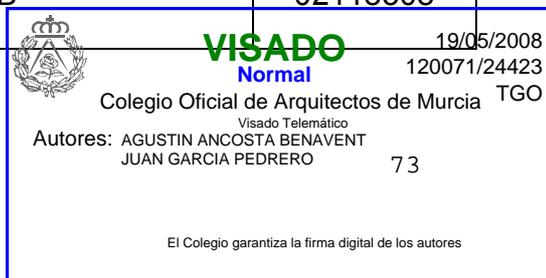
A) Justificación de la necesidad o conveniencia de la urbanización:

La necesidad queda definida por las determinaciones del P.G.M.O., de Lorca, que prevé el presente P.P., en suelo urbanizable dentro de las actuaciones del segundo cuatrienio, así como la necesidad de generar suelo urbanizable.

B) Relación de propietarios afectados con su nombre, apellidos:

Se han podido constatar los siguientes propietarios:

| Nombre | Dirección | DNI |
|--|--|------------|
| Francisco López Fernández | | |
| Herederos Fco. Soler Noguero | C./ de la Fuente. COY Lorca (Murcia) | |
| Gregorio Fernández García | C./ de la Fuente. COY Lorca (Murcia) | 23151867 |
| Bernabé Bastida Romero | C./ Embajadora El Pilar de la Horadada (Alicante) | 23164008 |
| Ayuntamiento de Lorca | Plaza España Lorca (Murcia) | P3002400 |
| Rodrigo Corbalán Reina | LA PACA Lorca (Murcia) | - |
| Isabel López Morenillas | Lorca (Murcia) | - |
| Julián Daniel García Marín | DOÑA INES Lorca (Murcia) | 23158947 |
| Agustín Nereo López | DOÑA INES Lorca (Murcia) | 23128171 |
| Antonio Nereo López | DOÑA INES Lorca (Murcia) | 23125147 |
| Lázaro López Carrillo | COY. Lorca (Murcia) | 23158947 |
| Andrés García Amor | COY. Lorca (Murcia) | 23090748 |
| José Rodríguez Sánchez | C./ Consultorio nº 2. COY Lorca (Murcia) | 23193797 |
| José Navarro Romera | C./ de la Fuente COY Lorca (Murcia) | 23073914 |
| Guillermo Navarro Fernández | COY. Lorca (Murcia) | |
| José M ^a . Chico de Guzmán Barnuevo | C./ Hermosilla 5 B Madrid (Madrid) | 02118308 |



C) Determinaciones expresadas en el art. 46 del R. P.:

Modo de ejecución de las obras de urbanización:

- La ejecución de las obras de urbanización correspondientes a este P. P., se realizará por el sistema de Compensación para las unidades definidas.
- El presente Plan Parcial es promovido los propietarios, en aplicación del Reglamento de Gestión, siendo los propietarios afectados los indicados en la Memoria. (Art. 136 R. G) y art. 127 del TRLSRM 1/2005.
- El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de los terrenos comprendidos en el ámbito territorial del P. P.

Compromisos a contraer entre los propietarios y el Ayuntamiento:

Plazos de Ejecución:

- La totalidad de las obras de urbanización que han de desarrollar el P. P. estarán terminadas en un plazo no superior a 4 años contados a partir de la aprobación definitiva del P. P.; el plazo anterior se entiende acordado siempre que no existan impedimentos técnicos o jurídicos que impidan su cumplimiento.
- La implantación de los servicios se acometerá simultáneamente a las obras de urbanización y edificación.

Construcción, en su caso, de edificios destinados a dotaciones:

El presente P. P., no contempla compromiso alguno en el sentido apuntado en éste apartado.

Conservación de la urbanización:

La conservación de la urbanización correrá a cargo de los promotores hasta tanto duren la ejecución de las obras y hasta tanto las mismas, previos los informes oportunos de los servicios técnicos de la Gerencia de Urbanismo, sean recepcionadas por parte de la Administración.

Dada la situación del P. P., dentro del suelo urbano de Lorca, es previsible su inmediata integración en el tejido urbano y por tanto, también, la inmediata recepción de las obras de urbanización por el Ayuntamiento, una vez finalizadas éstas y recepcionadas por parte de la Administración, a partir de



la cual la conservación correrá a cargo, en su caso, de la Entidad Urbanística de Conservación que se constituya para tal efecto.

Garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos.

Los propietarios y el Excmo. Ayuntamiento de Lorca, cuentan, independientemente entre sí y en la proporción que les corresponde (90% y 10 %, respectivamente) 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 P. P. solicitan los que puedan corresponderles conforme a la legislación vigente.

Lorca, Abril de 2.008

LOS ARQUITECTOS:



ANEXO II A LA MEMORIA.

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 fija el P.G.M.O., en su capítulo 7, en los artículos 102 a 112 ambos inclusive.

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

Lorca, Abril de 2.008

LOS ARQUITECTOS:



INFORMES SECTORIALES



VISADO
Normal

19/05/2008
120071/24423

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia TGO

Visado Telemático
Autores: AGUSTIN ANCOSTA BENAVENT
JUAN GARCIA PEDRERO

77