

PLAN PARCIAL DEL SECTOR “LORCA S-9R”.

M E M O R I A

(Febrero 2009)

(Aprobación Definitiva)



VISADO
Normal

18/02/2009
120599/29146

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SAC

Visado Telemático
Autores: AGUSTIN ANCOSTA BENAVENT
JUAN GARCIA PEDRERO
CRISTINO GUERRA LOPEZ
SEBASTIAN MIÑARRO GARCIA

El Colegio garantiza la firma digital de los autores ¹

INDICE

1.- GENERALIDADES Y ANTECEDENTES.

1.1.- OBJETIVOS DEL P. P. - ANTECEDENTES.

1.2.- SOLICITUD.

1.3.- SUPERFICIE DE LA ACTUACION.

2.- MEMORIA DE INFORMACION URBANISTICA

2.1.- RELACION DE P. PARCIAL CON EL P.G.M.O. DE LORCA.

2.2.- CARACTERISTICAS NATURALES DEL TERRENO.

2.2.1.- Características geológicas de los terrenos.

2.2.2.- Características geotécnicas de los terrenos.

2.2.3.- Características topográficas de los terrenos.

2.3.- USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURA EXISTENTES.
JUSTIFICACIÓN DE NECESIDADES DE INFRAESTRUCTURAS

2.3.1.- Usos y edificaciones existentes. Indemnizaciones

2.3.2.- Infraestructuras existentes.

Red Viaria.
Suministro de energía eléctrica.
Suministro de agua potable.
Evacuación de aguas residuales.
Evacuación de aguas pluviales
Servicio de Telecomunicaciones
Suministro de Gas

2.3.3.- Justificación de necesidades de infraestructuras

Energía eléctrica
Abastecimiento de agua
Infraestructura de Alcantarillado
Infraestructura de telecomunicaciones
Residuos sólidos urbanos

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



3.-MEMORIA DE LA ORDENACION.

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

3.2.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION. – SERVIDUMBRES FERRTOVIARIAS.

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

3.4.- JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES LEGALES DEL P.G.M.O. Y DE LA MODIFICACION APROBADA.

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

3.4.2.- Reservas del suelo propias del Plan Parcial.

3.4.3.- Zonificación.

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

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

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

3.5.- GESTION DE PLANEAMIENTO – UNIDADES DE EJECUCION.

3.5.1.- División poligonal – Justificación de las determinaciones.

3.5.2.- Sistema de Actuación.



4.-ORDENANZAS.

4.1.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS.

4.1.1.- Objeto y ámbito de aplicación.

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

4.1.3.- Terminología de conceptos.

4.2.- REGIMEN URBANISTICO.

4.2.1.- Calificación del suelo.

4.2.2.- Régimen relativo a los Estudios de Detalle. (Art. 120 TRLSRMU)

4.2.3.- Parcelaciones.

4.2.4.- Proyectos de urbanización.

4.3.- NORMAS GENERALES.

4.3.1.- Condiciones técnicas y de edificabilidad. Normas fundamentales.

4.3.2.- Condiciones de volumen.

4.3.3.- Condiciones de uso.

4.3.4.- Condiciones higiénicas.

4.3.5.- Condiciones de seguridad.

4.3.6.- Condiciones constructivas.

4.3.7.- Condiciones estéticas.

4.3.8.- Condiciones de Accesibilidad.

4.3.9.- Reserva de Plazas de Aparcamiento.



4.4.- NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA.

4.4.1.- Normas Particulares de la Zona 1. Multifamiliar Abierta Bloque Aislado Pareado.

4.4.2.- Normas Particulares Zona 2. Residencial Unifamiliar- Residencial Multifamiliar Abierta.

4.4.3.- Normas Particulares Zona 3. Multifamiliar-Manzana Cerrada. (alineada a vial)

4.4.4.- Normas Particulares Viales y Aparcamiento. Vial peatonal.

4.4.5.- Normas Particulares Zona Verde y Espacios Libres.

4.4.6.- Normas Particulares Zona de Equipamiento.

4.4.7.- Normas Particulares de Infraestructuras.

4.4.8.- Norma Particular de aplicación a tener en cuenta junto al Ferrocarril.

5.-PLAN DE ETAPAS.

6.-ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO.

6.1.- OBJETO Y EXTENSION DEL ESTUDIO

6.2.- ESTUDIO ECONOMICO - FINANCIERO.

7.-CONCLUSION.

8.-ANEXO I A LA MEMORIA.

9.-ANEXO II A LA MEMORIA.

10.- ANEXO III INFORMES SECTORIALES

11.- ANEXO IV CONVENIO EQUIPAMIENTOS Y PROMOCIONES DE LORCA, S.L.



MEMORIA.



VISADO
Normal

18/02/2009
120599/29146

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SAC

Visado Telemático
Autores: AGUSTIN ANCOSTA BENAVENT
JUAN GARCIA PEDRERO
CRISTINO GUERRA LOPEZ
SEBASTIAN MIÑARRO GARCIA

El Colegio garantiza la firma digital de los autores ⁶

1.-GENERALIDADES Y ANTECEDENTES DEL P.P.

1.1.- OBJETIVOS DEL P.P. ANTECEDENTES.

El objeto principal de éste Plan Parcial (P. P.), es el desarrollo del Polígono de Suelo Urbanizable Sectorizado, denominado Lorca S-9R, correspondiente al ámbito del mismo, conforme a la Legislación del Suelo Vigente, con la finalidad de ordenar y distribuir el volumen en manzanas edificables, en conformidad con el P.G.M.O. de Lorca.

Dicho Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado denominado Lorca S-9R, nace como consecuencia de la Revisión del Plan General Municipal de Ordenación de Lorca que recoge a su vez la Modificación Puntual a raíz del Concurso denominado “Campo de Fútbol”.

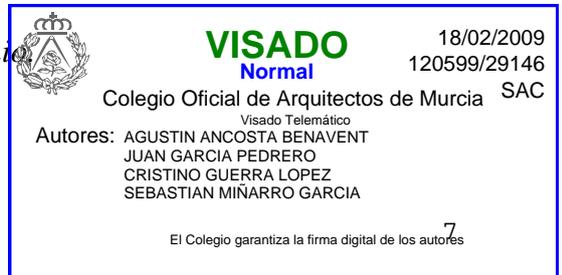
Los parámetros urbanísticos recogidos en la ficha correspondiente al Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado denominado Lorca S-9R, es la siguiente:

DETERMINACIONES DEL PLAN

<i>Uso global:</i>	<i>Residencial.</i>
<i>Uso incompatible:</i>	<i>Industrial en todas sus categorías..</i>
<i>Superficie total del Sector:</i>	<i>30.810 m².</i>
<i>Superficies sistemas generales:</i>	<i>10% Superficie del sector destinado a SG de espacios libres y como mínimo 3.080 m² SG-EL-8.</i>
<i>Superficie (excluidas SG):</i>	<i>27.730 m².</i>
<i>Aprovecham. de referencia:</i>	<i>0,60 m²/m²</i>
<i>Densidad máxima de viviendas:</i>	<i>50 viviendas/Ha.</i>
<i>Categoría:</i>	<i>Residencial de media densidad..</i>

PROGRAMA DE GESTION

<i>Figura de Planeamiento:</i>	<i>Plan Parcial y Programa de Actuación.</i>
<i>Iniciativa de Planeamiento:</i>	<i>Privada.</i>
<i>Sistema de Actuación:</i>	<i>Compensación.</i>
<i>Programación:</i>	<i>1er Cuatrienio</i>



CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN

Tipología: Vivienda unifamiliar agrupada
Vivienda colectiva en bloque abierto de 5 plantas (B + 4).

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN:

El Sistema General de espacios libres se localizará según las determinaciones gráficas que se adjuntan.

Se deberá contemplar la ordenación de las márgenes del pasillo ferroviario de forma que dignifique los bordes del ferrocarril.

1.2.- SOLICITUD.

La representación de la mayor parte de los propietarios de los terrenos que son objeto del presente P. P., 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, D. Agustín Ancosta Benavent, D. Sebastián Miñarro García y D. Cristino Guerra López.

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”.

1.3.- SUPERFICIE DE LA ACTUACION.

La superficie total del área de actuación, es de 30.810 m², aunque la superficie arrojada según medición es de 30.898, su forma es irregular y el terreno presenta una ligera pendiente descendiente desde el límite Oeste del Sector junto al ferrocarril hasta el límite del Sector RNP1, con el que delimita.

La delimitación y ámbito de actuación es el indicado en el plano de información urbanística coincidente con la Modificación del Plan General.

El Plan General ahora revisado impone al Camino de Marín y al vial Este, una anchura de 15 mt, siendo el eje de dicho vial el límite del Sector.

También y a instancias de los Servicios Técnicos, se amplía el Camino de Marín y hasta 15 mt de anchura.

La ligera pendiente Oeste-Este, favorece la evacuación y las conexiones con las redes que discurren por el Camino del Gato y de éste con la Alameda de Cervantes.



2.-MEMORIA DE INFORMACION URBANISTICA.

2.1.- 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, Sector Lorca S-9R.

Sus objetivos, fines y determinaciones vienen recogidas en el Plan General Aprobado Definitivamente que faciliten el desarrollo de una zona con destino uso Residencial para la ciudad de Lorca:

DETERMINACIONES DEL PLAN

Uso global:	<i>Residencial.</i>
Uso incompatible:	<i>Industrial en todas sus categorías..</i>
Superficie total del Sector:	<i>30.810 m².</i>
Superficies sistemas generales:	<i>10% Superficie del sector destinado a SG de espacios libres y como mínimo 3.080 m² SG-EL-8.</i>
Superficie (excluidas SG):	<i>27.730 m².</i>
Aprovecham. de referencia:	<i>0,60 m²/m²</i>
Densidad máxima de viviendas:	<i>50 viviendas/Ha.</i>
Categoría:	<i>Residencial de media densidad..</i>

PROGRAMA DE GESTION

Figura de Planeamiento:	<i>Plan Parcial y Programa de Actuación.</i>
Iniciativa de Planeamiento:	<i>Privada.</i>
Sistema de Actuación:	<i>Compensación.</i>
Programación:	<i>1er Cuatrienio.</i>

CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN

Tipología:	<i>Vivienda unifamiliar agrupada Vivienda colectiva en bloque abierto de 5 plantas (B+4).</i>
-------------------	---

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN:

*El Sistema General de espacios libres se localizará según las determinaciones gráficas que se adjuntan.
Se deberá contemplar la ordenación de las márgenes del posible ferrocarril de forma que dignifique los bordes del ferrocarril.*

	VISADO Normal	18/02/2009 12:08:59/29146
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SAC		
Visado Telemático		
JUAN GARCIA PEDRERO CRISTINO GUERRA LOPEZ SEBASTIAN MIÑARRO GARCIA		
El Colegio garantiza la firma digital de los autores		

2.2.- CARACTERISTICAS NATURALES DEL TERRITORIO.

2.2.1.- 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.

2.2.2.- 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.

2.2.3.- Características topográficas de los terrenos.

El terreno sobre el que se ubica el P. P., está formado por un plano inclinado, de topografía prácticamente llana, con pendiente descendente y progresiva desde el límite del Sector por el Oeste, hacía el Camino del Gato y el Sector RNP1 con el que delimita.

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

Las calles al Oeste del Sector junto al RP1, vienen impuestos en la Modificación del Plan General y con anchos de 15 mt.

El Sector queda perimetrado por viales, uno de ellos el actualmente existente y que se amplía hasta 15 mt, que es el actualmente denominado Camino de Marín.

2.3.- USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES. JUSTIFICACIÓN DE NECESIDADES DE INFRAESTRUCTURAS

2.3.1.- Usos y edificaciones existentes. Indemnizaciones.

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



En la planificación se ha procurado intentar salvar el mayor número de edificaciones posibles, para evitar sobrecostes de cargas de urbanización. No obstante, existen edificaciones cuya demolición será necesaria debido a que son incompatibles con el planeamiento.

A continuación pasamos a detallar las edificaciones objeto de indemnización:

En parcela catastral nº nº 06 Polígono 50000

Propietario: Alfonso Díaz Morales

Nave-cobertizo para garaje constituida por un cuerpo de una altura y con una superficie de 14 m2.

Vivienda constituida por un cuerpo de 1 y 2 alturas, con una superficie total construida de 225 m2.

Nave-cobertizo para garaje constituida por un cuerpo de una altura y con una superficie de 25 m2.

En parcela catastral nº 04 Polígono 49990

Propietario: Andrés Román

Nave para garaje constituida por un cuerpo de una altura, y cuya superficie a demoler (parcialmente) es de 53 m2.

Existe una edificación en la parcela catastral nº 04 y 05 Polígono 48971 propiedad de Antonia Canales Alcázar , que no se considera objeto de indemnización por estar en estado ruinoso.

En el presente Plan Parcial, en función de la edad de las edificaciones, estado de conservación y de las actividades lucrativas-empresariales posibles, se estima una indemnización total de unos 183.000 €

No obstante, su adecuada medición, valoración y justificación, a efectos de indemnizaciones, será objeto específico del correspondiente expediente reparcelatorio, conforme a la legislación vigente.

El resto de los terrenos aparecen libres, sin edificación, usos ni vegetación digna de mención.



2.3.2.- Infraestructuras existentes.

Red viaria.

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

Suministro de energía eléctrica.

Según información recabada, no existe inconveniente por parte de la Compañía Suministradora Iberdrola en dotar de servicio a las necesidades previstas en el P. P. El punto de entronque establecido, en principio, por la compañía suministradora Iberdrola es el Centro de Transformación “La Vía”, ubicado junto al sector objeto del presente Plan Parcial.

Suministro de agua potable.

Según información recabada en los Servicios Técnicos, existe un ramal de red municipal de abastecimiento de agua que discurre por la Alameda de Cervantes y por el Camino del Gato, y de la reciente urbanización del Sector RNP1., desde el cual se realizará la acometida al P. P., con sección suficiente para tal fin.

Evacuación de aguas residuales.

Existe un ramal de la red municipal de alcantarillado que discurre por el Sector RNP1 (ya urbanizado) con sección suficiente para el entronque de la nueva infraestructura.

Evacuación de aguas pluviales.

En la zona colindante con el sector RNP1 y con el grupo de viviendas, denominado “Casas del Banco”, transcurre un canal de pluviales, al que se puede verter las aguas residuales, de conformidad con el informe sectorial emitido por el servicio de “Aguas de Lorca”

Servicio de Telecomunicaciones.

En las proximidades del sector, se ha establecido los puntos de entronque, en conformidad con los informes emitidos por las Operadoras “Telefónica” y “ONO”.

Servicio de gas.

El punto de entronque indicado por la compañía suministradora esta junto al Sector, en la Calle Eugenio Noel, conforme al informe emitido por la compañía.



2.3.3.- 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.:

139 viviendas a 5.750 wátios	799.250 w.
Locales comerciales y equipamientos (100 w/m2.)	430.300 w.
Alumbrado público	30.000 w.
Otras necesidades (ascensores, sótanos, etc...)	<u>130.360 w.</u>
Total previsión de carga	1.389.910 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	139
Caudal medio: $250 \times 3 \times 139 / 24$ horas =	1,20 lts./seg
Caudal punta = Caudal medio $\times 2,5$ =	3 lts./seg
Caudal hipótesis 2 hidrantes =	33 lts./seg
Total caudal: $3 + 33$ =	36 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 30 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.

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:

139 viviendas $\times 9$ tomas =
13.483 m2 / 200 = 67 locales $\times 9$ tomas =
Total

271 tomas	VISADO Normal	18/02/2009
603 tomas		120599/29146
1.854 tomas	Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SAC	
Visado Telemático		
Autores: AGUSTIN ANCOSTA BENAVENT JUAN GARCIA PEDRERO CRISTINO GUERRA LOPEZ SEBASTIAN MIÑARRO GARCIA		
El Colegio garantiza la firma digital de los autores		

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:

$$139 \text{ viv.} \times 3 \text{ habitantes} \times 1.1 \text{ Kg.} = 458,7 \text{ Kg./día} \approx 0,5 \text{ Ton./ día}$$

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

El listado de propietarios es el siguiente:

Nº	Nombre	D.N.I	Dirección
1	Alfonso Díaz Morales		C/ Carlos Barberá 11 LORCA
2	Salvador Román Carrasco	23145315	C/ Casas del Banco G-10 LORCA
3	Herederos de María Román Carrasco	23183434	Casas del Banco G-6 LORCA C/ Santa Gema 6 LORCA
4	Andrés Martínez Román	23218998	Eugenio Noel, 25 LORCA
5	Antonio Román Quiñonero	23211613	Casas del Banco G12 LORCA Eugenio Noel, 23 LORCA
6	Salvador y Trinidad Román Giner	23214981	Eugenio Noel, 25 LORCA Escultor Lorenzo Villanueva 4
7	Salvador Román Carrasco	23145315	Casas del Banco G-10 LORCA
8	Fernando Román Carrasco	23141737	Casas del Banco G9 LORCA Carlos María Barrera 30 LORCA
9	RENFE	G28016749	Avda. Pío XII 110 MADRID
10	Herederos Pascual Bravo Cutillas: Carmen Bravo Carrasco	23231901	Alburquerque 1 LORCA
11	Juana Bravo Cutillas	23182771	Marín 10 (Sutullena) LORCA
12	Antonia Canales Alcázar	23220737	Martín Morata LORCA
13	Residencial Huerto Abril,SL	B73379018	Av. Europa nº 21 Bajo LORCA
14	Residencial Huerto Abril,SL	B73379018	Av. Europa nº 21 Bajo LORCA
15	Residencial Huerto Abril,SL	B73379018	Av. Europa nº 21 Bajo LORCA
16	Equip. y Prom. de Lorca, SL	B73006017	Camino Marín, nº 1. LORCA
17	José Navarro Padilla	23164439N	José Moulliaa 47. Bajo. LORCA



La estructura de la propiedad del suelo esta bastante atomizada y arroja el siguiente cuadro de superficies:

RELACION DE PROPIETARIOS		POLIGONO CATASTRAL	PARCELA CATASTRAL	m ² SEGUN MEDICION	m ² SEGUN CATASTRO	SUP. REGISTRAL	%
1	ALFONSO DIAZ MORALES	50.000	06		1.879,00		6,91
2	SALVADOR ROMAN CARRASCO	49.990	02		883,00		3,25
3	HEREDEROS DE MARIA ROMAN	49.990	03		805,00		2,96
4	ANDRES ROMAN	49.990	04		975,00		3,59
5	ANTONIO ROMAN QUIÑONERO	49.990	05 - 06		752,00		2,77
6	SALVADOR Y TRINIDAD ROMAN	49.986	01		184,00		0,68
7	SALVADOR ROMAN CARRASCO	49.989	02		601,00		2,21
8	FERNANDO ROMAN CARRASCO	49.989	01 -03		729,00		2,68
9	RENFE	49.989 48.971	01 01		3.561,00		13,21
10	HEREDEROS PASCUAL BRAVO CUTILLAS	48.971	02		1.080,00		3,98
11	JUANA BRAVO CUTILLAS	48.971	03	(1)	790,00		2,91
12	ANTONIA CANALES ALCAZAR	48.971	04 - 05			1.564,73	5,06
13	RESIDENCIAL HUERTO ABRIL	48.971	06	(3)		6.000,00	19,42
14	RESIDENCIAL HUERTO ABRIL	49.990	01				
15	RESIDENCIAL HUERTO ABRIL	48.971	10 (PARTE)				
16	EQUIP. Y PROMOCIONES DE LORCA, S.L	48.971	10 (PARTE)	(3)		2.970,02	9,61
17	JOSE NAVARRO PADILLA	48.971	07	(2)		6.414,93	20,76
	VIARIO EXISTENTE C/. CARLOS BARBERAN (DE LOS ROMAN)				899,32		---
	VIARIO EXISTENTE. TRAMO CAMINO MARIN				658,00		---
	PASO AGUA PLUVIALES				152,00		---
					13.948,32	16.949,68	100,00
TOTAL					30.898		

Nota:

- (1). - la superficie real estimada en su momento será de 1.100,00 m² (según alegación)
- (2). - la superficie real estimada en su momento será de 6.524,87 m² (erróneamente figura en el catastro 975 m²)
- (3). - catastralmente las parcelas 15 y 16 están en una única parcela de 3.591 m² (la superficie real estimada será la de las escrituras)

Los coeficientes de participación definitivos serán los que figuren en el correspondiente proyecto de Reparcelación.

En cualquier caso la superficie última será la correspondiente a la medición efectuada al respecto y la generadora de los derechos a reflejar en el correspondiente proyecto de reparcelación.



3.- MEMORIA DE LA ORDENACION.

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

El presente Plan Parcial desarrolla las previsiones del Plan General de ordenación Urbana de Lorca y de la Modificación Puntual a raíz del Concurso del Campo de Fútbol, que fue recogido en la Revisión del Plan General con algunas modificaciones, quedando por tanto justificada la procedencia de su formulación, siendo ésta incluso necesaria y urgente por la escasez de suelo existente actualmente, ya que el suelo urbano está prácticamente agotado y para dar cumplimiento al contenido y al espíritu del mismo, así como desarrollar el suelo contiguo al Sector RNP1, al que pertenecía, dentro del mismo Sector al que pertenecía éste en el anterior Plan General después revisado.

3.2.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION-SERVIDUMBRES FERROVIARIAS.

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. de Lorca, y en su Modificación en suelo urbanizable programado y urbanizable no programado.
- Recoger, de acuerdo con el P.G.M.O., de Lorca, en suelo Urbanizable Sectorizado.
- Completar y homogeneizar la trama urbana de Lorca, 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 (Camino de Marín), con la red viaria proyectada y a su vez todos ellos con los Equipamientos del Sector.
- Articulación de volúmenes entorno al gran espacio verde con las alturas máximas que permite el Plan y liberando el mayor espacio posible para aparcamientos.
- La concentración de los equipamientos se produce principalmente en el Norte junto al ferrocarril.
- Las modificaciones efectuadas en la nueva ordenación responden a las servidumbres impuestas por la nueva Normativa Ferroviaria en la Ley 39/2003 de 17 de Noviembre y su Reglamento RD 2387/2004 de 30 de Diciembre, adaptándose el Planeamiento a dichas Normas, considerando la duplicación de la vía con objeto de la línea de alta velocidad Murcia-Almería.
- En conformidad con el Informe de RENFE, se proyecta la ordenación de modo que tanto el bloque 5 como la edificación de los futuros equipamientos se sitúa a 20 mt. de arista exterior más próxima de la plataforma, contando con dicha duplicidad de vía.



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

La solución propuesta pretende una articulación de volúmenes perimetral a un gran espacio público central.

La volumetría se ha diseñado concentrando las mayores alturas junto a los viales perimetrales de forma que tenga su entrada de tráfico a través de él, dando directamente al espacio verde público y peatonal.

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

La zona verde recorre prácticamente todo el Sector de Este a Oeste, conectando con el RNPI, de tal forma que sirvan de esponjamiento real y psicológico de las edificaciones existentes.

Los equipamientos se concentran mas junto al Ferrocarril sirviendo de pantalla así mismo a la zona residencial.

3.4.- JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL P.G.M.O. Y DE LA MODIFICACIÓN APROBADA.

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

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

DETERMINACIONES DEL PLAN

Uso global:	<i>Residencial.</i>
Uso incompatible:	<i>Industrial en todas sus categorías..</i>
Superficie total del Sector:	<i>30.810 m².</i>
Superficies sistemas generales:	<i>10% Superficie del sector destinado a SG de espacios libres y como mínimo 3.080 m² SG-EL-8.</i>
Superficie (excluidas SG):	<i>27.730 m².</i>
Aprovecham. de referencia:	<i>0,60 m²/m²</i>
Densidad máxima de viviendas:	<i>50 viviendas/Ha.</i>
Categoría:	<i>Residencial de media densidad</i>



PROGRAMA DE GESTION

Figura de Planeamiento: Plan Parcial y Programa de Actuación.

Iniciativa de Planeamiento: Privada.

Sistema de Actuación: Compensación.

Programación: 1er Cuatrienio.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN

Tipología: Vivienda unifamiliar agrupada
Vivienda colectiva en bloque abierto de 5 plantas (B+4).

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN:

El Sistema General de espacios libres se localizará según las determinaciones gráficas que se adjuntan.

Se deberá contemplar la ordenación de las márgenes del pasillo ferroviario de forma que dignifique los bordes del ferrocarril.

En la presente Ordenación al igual que en el resto del Plan General, por encima de ésta (B+IV) se podrá contemplar la planta retranqueada con el fin de poder agotar la edificabilidad, con las condiciones que se indican en las ordenanzas particulares, sin que ello suponga por supuesto incremento de edificabilidad prevista en el Plan Parcial, siendo, por tanto, las alturas máxima fijadas en el Plan Parcial las indicadas en los correspondientes planos con números romanos, permitiéndose una planta retranqueada que denominaremos (PLT.R).

3.4.2.- Reservas de Suelo propias del Plan Parcial.

Tras la aprobación del Texto Refundido de La Ley del Suelo de la Región de Murcia (Decreto legislativo 1/2005 de 10 de Junio), las cesiones son las reguladas en dicha Ley y mas específicamente en el art. 106 L.S.

En Disposición Transitoria Octava, se dice que los Reglamentos de Planeamiento de Gestión y Disciplina se aplicarán en lo que no se oponga a las prescripciones de aquella.

Por tanto, las reservas de suelo son las del art. 106 L.S. correspondiente a los Planes Parciales de uso global Residencial de alta densidad (art. 101 L.S.).

- Datos de Partida:

- Superficie del Sector = 30.898 m².
- Sup. Sistema General = 10 % de 30.898 m² = 3.090 m².
- Sup. excluidas S.G. = 30.898 m² - 3.090 m² = 27.808 m².



- Para Sistema General de Espacios Libres:

- Según P.G.M.O. = 3.090 m².
- Según Plan Parcial = 3.090 m². CUMPLE.

- Para espacios libres (art. 106.d y e L.S.) (con incremento de hasta un 10%, por incremento en el mismo % de edificabilidad)

- Según Ley del Suelo = 10% de 27.808 m². = 2.780 m².
Incremento de hasta un 10% = 3.058 m².

- Según Plan Parcial = 3.058 m²

ZV ₁	= 1.344 m ² .
ZV ₂	= <u>1.714 m²</u> .
Total	= 3.058 m ² . CUMPLE

- Para equipamientos (art. 106.d L.S.) (con incremento de hasta un 10%, por incremento en el mismo % de edificabilidad)

- Según Ley del Suelo = 15% de 27.808 m². = 4.171 m².
Incremento de hasta un 10% = 4.588 m².

- Según Plan Parcial = 4.672 m²

EQ ₁	= 634 m ² .
EQ ₂	= <u>3.954 m²</u> .
Total	= 4.588 m ² . CUMPLE

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

- 1 plaza cada 100 m² de edificabilidad.
- Edificabilidad prevista en el P.P. = 0,6 m²/m² x 30.898 = 18.539 m².
Incremento de hasta 10% = 20.392 m².

- N° de plazas exigibles = 203 Plazas.

- Con independencia de los aparcamientos privados vinculados a la edificación, se prevén 219 plazas de aparcamiento en superficie.

- N° de Viviendas:

En principio en n° de viviendas se considera orientativo, no obstante, se estará a la Modificación Puntual n° 49 del PGMO de Murcia, referida a la eliminación del parámetro de densidad de viviendas por hectárea.

18/02/2009
120599/29146
SAC

VISADO
Normal

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia
Visado Telemático

Autores: AGUSTIN ANCASTA BENAVENT
JUAN GARCIA PEDRERO
CRISTINO GUERRA LOPEZ
SEBASTIAN MIÑARRO GARCIA

El Colegio garantiza la firma digital de los autores 19

3.4.3.- Zonificación.

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

Zona 1 Residencial Multifamiliar Bloque Aislado.

Zona 2. Residencial Unifamiliar-Residencial Multifamiliar. Bloque aislado.

Zona 3. Residencial Multifamiliar-Alineada a vial.

Zona verde (S. General y S. Local)

Zona Equipamiento.

Zona Viales y Aparcamiento.

Zona Infraestructura (CT).

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

Determinaciones urbanísticas del Plan Parcial:

Superficie Bruta Sector = 30.898 m².

Superficie Neta Sector = 27.809 m².

Edif. máxima permitida = 30.898 x 0,6 = 18.538 m²/techo

Incremento hasta un 10% = 20.392 m²/m².

Máximo nº viviendas = 50 x 2,78 = 139 Viviendas.

En principio en nº de viviendas se considera orientativo, no obstante, se estará a la Modificación Puntual nº 49 del PGMO de Lorca, referida a la eliminación del parámetro de densidad de viviendas por hectárea.



Superficies destinadas a uso residencial y edificabilidades.

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

MANZANA	ZONIFICACION	SUPERFICIE PARCELA	Nº DE VIVIENDAS APROX.	ALTURAS MAXIMAS	EDIFICABIL.	
MANZANA 1	ORDENANZA 1	2.888 m ²	46	B + IV	6.696 m ²	
MANZ2	PARC.2.1	1.076 m ²	23	B + IV	3.446 m ²	
	PARC.2.2	597 m ²	4	B + III	588 m ²	
	PARC.2.3	(VPO) 555 m ²	14	B + IV	(VPO) 2.039 m ²	
MANZANA 3	ORDENANZA 1	1.171 m ²	24	B + IV	3.425 m ²	
MANZANA 4	ORDENANZA 2	1.387 m ²	7	B + I	932 m ²	
MANZANA 5	ORDENANZA 2	495 m ²	2	B + I	327 m ²	
MANZANA 6	ORDENANZA 2	460 m ²	7	B + III	1.031 m ²	
MANZANA 7	ORDENANZA 3	674 m ²	6	B + II	780 m ²	
MANZANA 8	ORDENANZA 3	594 m ²	5	B + II	1.003 m ²	
MANZANA 9	ORDENANZA 3	205 m ²	1	B + II	125 m ²	
TOTAL		10.102 m²	139		20.392 m²	
Z. VERDE-SISTEMA GENERAL		3.090 m ²				
Z. VERDE 1 (Z.V.1)		1.344 m ²	TOTAL ZONA VERDE (Z.V.1)+ (Z.V.2) = 3.058 m ²			
Z. VERDE 2 (Z.V.2)		1.714 m ²				
EQUIPAMIENTOS (EQ.1)		634 m ²	TOTAL EQUIPAMIENTO (EQ.1)+ (EQ.2) = 4.588 m ²		SEGÚN NECESIDADES	
EQUIPAMIENTOS (EQ.2)		3.954 m ²			SEGÚN NECESIDADES	
VIARIO Y APARCAMIENTO PUBLICO		8.638 m ²	TOTAL VIALES Y APARCAMIENTOS =10.035 m ²			
VIAL PEATONAL, CON TRAFICO RODADO		1.397 m ²				
INFRAESTRUCTURAS (CT)		25 m ²				
TOTAL		20.796 m²				
TOTAL		30.898 m²				20.392 m²

Por encima de la altura máxima se permitirá una planta retranqueada tipo “Ático” con las condiciones fijadas en las ordenanzas particulares del presente Plan Parcial.

Superficies destinadas a Dotaciones:

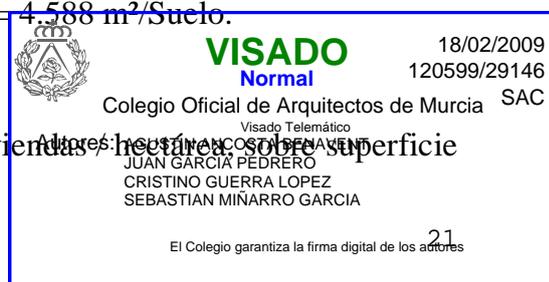
Las superficies proyectadas son las siguientes:

Sup. Espacios libres (S.Gen.+Zona verde P.P.) = 3.090 + 3.058 = 6.148 m²/Suelo.

Superficie Equipamiento = 4.588 m²/Suelo.

Previsión de viviendas:

El máximo nº de viviendas está fijado en 50 viviendas hechas área sobre superficie neta del Sector:



$$50 \times 2,78 = 139 \text{ Viviendas máximo.}$$

En principio en nº de viviendas se **considera orientativo, no obstante, se estará a la Modificación Puntual nº 49 del PGM O de Lorca, referida a la eliminación del parámetro de densidad de viviendas por hectárea.**

Plazas de Aparcamiento.

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

$$\begin{aligned} \text{Nº de Plazas en superficie} &= 219 \text{ Plazas.} \\ \text{Reserva minusválidos 2\%} &= 4 \text{ Plazas.} \end{aligned}$$

Superficie de viales y aparcamiento público:

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.

$$\text{Superficie viales} = 8.638 \text{ m}^2.$$

Superficie vial peatonal, compatible acceso a parcelas.

$$\text{Superficie} = 1.397 \text{ m}^2.$$

3.4.5.- 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:

$$\text{Zona verde (ZV + SG)} = 6.148 \text{ m}^2. \text{ suelo.}$$

$$\text{Zona verde S. General} = 3.090 \text{ m}^2.$$

$$\text{Zona verde ZV1} = 1.344 \text{ m}^2.$$

$$\text{Zona verde ZV2} = \underline{1.714 \text{ m}^2}$$

$$\text{Total} = 6.148 \text{ m}^2 \text{ suelo}$$

- Equipamiento:

$$\text{Equipamiento} = 4.588 \text{ m}^2. \text{ Suelo.}$$

$$\text{EQ1} = 634 \text{ m}^2.$$

$$\text{EQ2} = \underline{3.954 \text{ m}^2}.$$

$$\text{Total} = 4.588 \text{ m}^2 \text{ suelo}$$



- Suelo residencial (10%):

En conformidad con el R. Gestión y la Ley del Suelo de la Región de Murcia, serán de cesión a favor del Ayuntamiento el suelo edificable correspondiente al 10 % del aprovechamiento medio del sector.

$$10\% (20.392) = 2.039 \text{ m}^2 \text{ construidos.}$$

(Existe un Convenio Urbanístico suscrito por la mercantil Equipamientos y Promociones de Lorca, S.L., en donde le es adjudicado dicho aprovechamiento).

- Viales:

Incluidos los existentes.

$$\text{Superficie viales} = 8.638 + 1.397 = 10.035 \text{ m}^2.$$

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

En cumplimiento del Art. 101.3.d del Texto Refundido de La Ley del Suelo de la Región de Murcia (Decreto legislativo 1/2005 de 10 de Junio), hay que reservar un mínimo del 10% del aprovechamiento residencial del sector, destinándolo a viviendas de protección pública, quedando reflejado en los planos de ordenación la ubicación de las mismas.

3.5.- GESTION DE PLANEAMIENTO – UNIDADES DE EJECUCION.

3.5.1.- División poligonal – Justificación de las delimitaciones

Dadas las características de la actuación se considera oportuna que exista una **Sola Unidad de Actuación.**

3.5.2.- Sistema de Actuación.

Los sistemas de actuación son los recogidos en la Ley del Suelo de la Región de Murcia, art. 171.

El sistema de actuación será el de Compensación al tratarse de una actuación de iniciativa privada y no ser propietario único (Art. 180 y siguientes L. S.).

El desarrollo del Plan Parcial requiere conforme al R. P. la aprobación del correspondiente proyecto de compensación y urbanización como paso previo a cualquier actuación edificatoria.



4.- ORDENANZAS.

4.1.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS.

4.1.1.- 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 capítulo 5 del P.G.M.O. (Art. 39 y siguientes) indica que en suelo urbanizable sectorizado se realiza con carácter global e incompatible para la zona que lo constituya, **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 generales y particulares del los planeamientos de desarrollo correspondientes**.

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

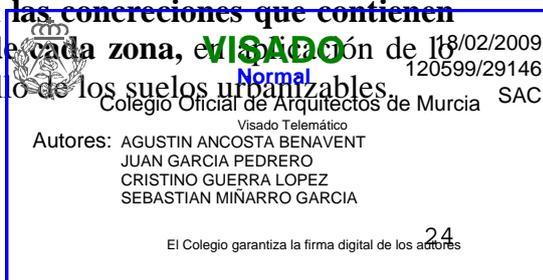
Por tanto, en aquellos aspectos no contemplados en las mismas se actuará por similitud con las ordenanzas generales del P.G.M.O. de Lorca, así como al Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia (Decreto legislativo 1/2005 de 10 de Junio) y demás Reglamentos en vigor.

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

Las normas de rango superior, son las recogidas en el P.G.M.O. de Lorca, en sus aspectos más generales y conceptos fundamentales.

4.1.3.- 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, **así como a la normativa del presente Plan Parcial, con las concreciones que contienen las presentes ordenanzas generales y particulares de cada zona, dispuestos 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 regulares 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.

4.2.- 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).

4.2.1.- Calificación del suelo:

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

Ordenanza 1: Residencial Multifamiliar Bloque Aislado.

Ordenanza 2: Residencial Unifamiliar-Residencial Multifamiliar Abierta

Ordenanza 3: Residencial Multifamiliar-Manzana Cerrada. Alineada a vial.

Ordenanza Zona verde – Espacios Libres

Ordenanza Zona equipamiento.

Ordenanza Zona Viales y Aparcamiento.

Ordenanza Zona vial peatonal (compatible tráfico rodado)

Ordenanza Zona Infraestructura (CT).

4.2.2. Régimen relativo a los Estudios de Detalle (Art. 120 TRLSRMU).

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 VISADO de volúmenes de acuerdo con las especificaciones el mismo y completar en su caso, la red de caminos.**

18/02/2009
Normal 120599/29146
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SAC

Visado Telemático
Autores: AGUSTIN ANCOSTA BENAVENT
JUAN GARCIA PEDRERO
CRISTINO GUERRA LOPEZ
SEBASTIAN MIÑARRO GARCIA

El Colegio garantiza la firma digital de los autores 25

Podrán redactarse de acuerdo con el artículo 120 de L.S.R.M., 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.**

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, ni de las alturas máximas, ni 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 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.

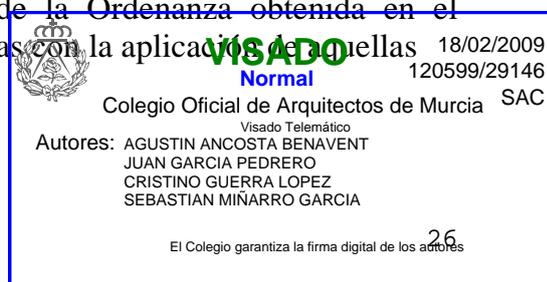
4.2.3.- Parcelaciones.

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.

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



La parcelación que se fije en el **correspondiente Proyecto de Reparcelatorio** fijará la separación a linderos de las edificaciones, 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.

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 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.

4.2.4.- Proyectos de urbanización.

Los proyectos de Urbanización estarán constituidos por los documentos requeridos por el Reglamento de Planeamiento (art. 159 de la L. S. Región de Murcia y Capítulo VII del Título I del 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 deberán estar Aprobado el o los proyectos de urbanización correspondientes.

Igualmente en caso que se realice un E.D. para Ordenación de manzanas, que recoja la ordenación de volúmenes de la manzana 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.



4.2.4.1.- 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.

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 mts. y en las de dos sentidos no será menor de 7 mts.

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.

4.2.4.2.- 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.

4.2.4.3.- Supresión de barreras arquitectónicas.

Los proyectos de urbanización cumplirán las condiciones establecidas en l 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.

4.2.4.4.- 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.

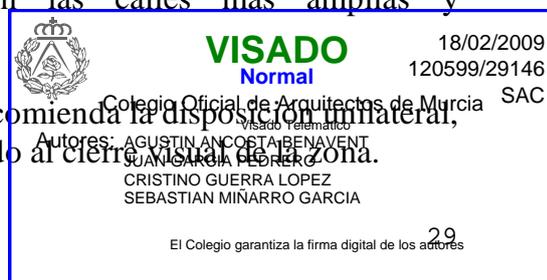
En los cruces e intersecciones de vías de tráfico rodado los estándares mínimos serán del orden de un 10 a un 20% superiores a los de la vía de menor importancia de las que confluyan en el cruce.

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 obligatoria 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.

4.2.4.5.- 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.

Los juegos infantiles cumplirán con la norma UNE-EN 1176: Equipamientos de las Áreas de Juego, o aquella que la sustituya.

18/02/2009
120599/29146
VISADO
Normal
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SAC
Autores: AGUSTÍN ANCOSTA BENAVENT
JUAN FRANCIA PEDRERO
CRISTINO GUERRA LOPEZ
SEBASTIAN MIÑARRO GARCIA
El Colegio garantiza la firma digital de los autores
31

4.2.4.6.- 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.

El caudal demandado previsiblemente por el sector se ha estimado con anterioridad, y en base al mismo la capacidad de suministro del punto de entronque establecido por el Servicio de Aguas de Lorca es suficiente. El punto de entronque se ha establecido en una tubería de 200 mm. de diámetro ubicada en el actual camino de Marín.

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 16 atmósferas. Los materiales y calidades serán como mínimo los fijados en la reglamentación correspondiente, debiendo ser homologados por la entidad gestora del servicio.

18/02/2009 10:59:29
VISADO Normal
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SAC
Visado Telemático
JUSTIN ANCASTA BENAVENT
JUAN GARCIA PEDRERO
CRISTINO GUERRA LOPEZ
SEBASTIAN MIÑARRO GARCIA
El Colegio garantiza la firma digital de los autores

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.

4.2.4.7.- Saneamiento:

Disponibilidad de infraestructura suficiente y conexiones. Punto de vertido:

Salvo causa justificada en contrario, el vertido se resolverá a la red municipal.

El caudal de vertido demandado previsiblemente por el sector se ha estimado con anterioridad, y en base al mismo la capacidad de suministro del punto de entronque establecido por el Servicio de Aguas de Lorca es suficiente. El punto de entronque se ha establecido en las redes existentes en el Sector RNP1 (ya urbanizado) de propiedad municipal y cuyo punto de vertido final es la estación depuradora junto a la Rambla de Tiata

La red podrá ser unitaria o separativa, según el caso. Para el caso de sistema separativo, que es el previsto por el Servicio de Aguas de Lorca, las pluviales pueden verter al canal de pluviales existente en el sector RNP1 y cuyo punto de vertido final es la misma Rambla de Tiata.

Red de conducción:

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.

4.2.4.8.- Depuración:

En cuanto a la depuración de los vertidos urbanos, preferentemente se producirá de forma conjunta en las depuradoras municipales existentes y previstas en el municipio.

4.2.4.9.- Infraestructura eléctrica:

Disponibilidad de infraestructura suficiente y conexiones:

La potencia demandada previsiblemente por el sector se ha estimado con anterioridad, y en base al mismo la capacidad de suministro del punto de entronque establecido por la Compañía Suministradora Iberdrola es suficiente. El punto de entronque se ha establecido en el Centro de Transformación existente “La Vía”, ubicado junto al sector objeto del presente Plan Parcial.

Red de energía eléctrica: Líneas de MT y BT

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.

4.2.4.10.- Telecomunicaciones:

Disponibilidad de infraestructura suficiente y conexiones:

Las necesidades demandadas previsiblemente por el sector se han estimado con anterioridad, y en base al mismo la capacidad de suministro de los puntos de entronque establecidos por las Compañía Operadoras “Telefónica” y “ONO”, son suficientes. Ambos puntos de entronque se han establecido junto al sector objeto del presente Plan Parcial.



Red de 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.

Red de gas:

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

La red de gas será subterránea, 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.



4.3.- NORMAS GENERALES.-

Serán de aplicación las Normas Generales y Particulares descritas en las presentes Ordenanzas, no obstante, por lo que a la Normativa General de edificación 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 cuanto al **régimen de usos** se realiza en el P.G.M.O., para éste tipo de **suelo urbanizable sectorizado, con carácter meramente global e incompatibles**, debiéndose concretar su pormenorización en la Normativa General y Ordenanzas particulares del correspondiente Plan Parcial, (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

4.3.1.- 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 ni zonas verdes, si en el la parcela 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 que impida la aplicación de cualquiera de las condiciones de edificación referentes al aprovechamiento, ocupación y retranqueos que le sean de aplicación.

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 ordenario de obras Urbanización, relativo al E.D. Aprobado.

18/02/2009
12099/29146
SAC

VISADO
Normal

Visado Telemático
AUTORES: JUSTINIANO COSTA DELAVENTA
JUAN GARCIA PEDRERO
CRISTINO GUERRA LOPEZ
SEBASTIAN MIÑARRO GARCIA

El Colegio garantiza la firma digital de los autores 36

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. 40 y Art. 41.1 PGMO)

Uso Residencial-Clasificación:

Son los recogidos en el P.G.M.O. (Art. 42.1 PGMO)

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.

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. 883 del Plan General

18/02/2009
12:59/29146

VISADO
Normal

Colegio de Arquitectos de Murcia SAC

Visado Telemático

Autores: AGUSTIN ANCOSTA BENAVENT
JUAN GARCIA PEDRERO
CRISTINO GUERRA LOPEZ
SEBASTIAN MIÑARRO GARCIA

37

El Colegio garantiza la firma digital de los autores

Uso Residencial-Condicion de vivienda exterior:

A efectos del presente Plan Parcial tendrá la consideración de vivienda exterior la que cuya fachada recaiga 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 (siempre 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). Dicha condición también será valida para la tipología unifamiliar en todas sus categorías.
- **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** (patios abiertos a fachada), 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.

Alturas de edificación:

El resto de las condiciones relativas la longitud de fachada, etc, serán las contempladas por el Plan General por ambos casos.

La altura necesaria y el nº de plantas edificables serán las establecidas en la normativa particular para cada una de las zonas. Como criterio general establecido en el artículo 71 del PGM, por encima de la altura máxima se permitirá una planta retranqueada tipo “Ático” con las condiciones fijadas en las ordenanzas particulares del presente Plan Parcial con el fin de poder agotar la edificabilidad máxima permitida, sin poder sobrepasarse ésta en ningún caso.

La altura se medirá sobre la rasante última del terreno definida para la parcela o manzana fijada en el correspondiente E. D., en su caso, medido en la vertical que pasa por el punto medio de la fachada, contando 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 semisótanos cuando se justifiquen debidamente de acuerdo con las necesidades o topografía del terreno. Se podrán dedicar a locales de trabajo cuando los huecos de ventilación cumplan con la normativa vigente y tengan una superficie no menor de 1/8 de la superficie útil del local.

Se permiten sótanos por las mismas razones que la anterior. Los sótanos no pueden utilizarse como 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.

4.3.2.- 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:

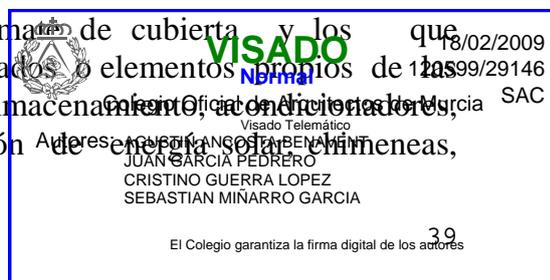
- a) La superficie edificable de todas las plantas del edificio con independencia del uso a que se destinen, a excepción de sótano o semisótano conforme a la definición del presente P.P.
- b) Las terrazas, balcones o cuerpos volados que dispongan de cerramiento por tres de sus lados.

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, aunque estén cerrados lateralmente por dos de sus lados.

- c) Los elementos ornamentales de remate de cubierta y los que correspondan a escaleras, aparatos elevados o elementos de instalaciones del edificio (tanques de almacenamiento, torres de procesos, paneles de captación de energía solar chimeneas, etc).



4.3.3.- Condiciones de uso.

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

4.3.4.- Condiciones higiénicas.

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

4.3.5.- Condiciones de Seguridad:

Se ajustarán a lo dispuesto en el DB SI (CTE RD 214/2006 de 17 de Marzo), en el Reglamento de Instalaciones de Protección Contra Incendios (Real decreto 1942/1993 de 5 de Noviembre) de Incendio", en la 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.

Podrán 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.

4.3.6.- Condiciones constructivas.

Se tendrán en cuenta los diversos Documentos Básicos del CTE, especialmente:

NBE- CA-88. sobre condiciones acústicas.

DB SI.. sobre Protección contra Incendios.

Se atenderá especialmente al cumplimiento del Real Decreto 997/2002 de 27 de Septiembre, Norma Sismorresistente NCSR- 02.



4.3.7.- Condiciones Estéticas.

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.

4.3.8.- 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 destinadas a circulación rodada es de 7 ó 4 mt, para circulación rodada en 2 sentidos o en 1 sentido respectivamente, en cumplimiento del artículo 9 de la Ley 5/1.995, tal y como se refleja en el plano correspondiente (Nº P-5 B).

Los viales prolongación de las Calles Eugenio Noel y Calle Vicente Aleixandre, se mantiene el ancho de acera existente de 1 mt, dado que dichas calles tiene un ancho total de escasamente 5,5 mt.



4.3.9.- Reserva de plazas de aparcamiento.

El cumplimiento de las reservas de plazas de aparcamiento establecido por el TRLSRMU y La ley de Accesibilidad, se garantiza por las diseñadas en superficie.

4.3.10.- Condiciones de Protección Ambiental.

En aplicación del artículo 123.d de la LSRM, en el presente sector no existen en principio valores culturales ni ambientales dignos de mención que deban de ser protegidos.

No obstante, si durante el proceso urbanizador se descubrieran algunos de ellos, se estará a lo dispuesto en la legislación aplicable en cada caso.



4.4.- NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA.

4.4.1.- Ordenanza Zona 1: (Residencial Multifamiliar Abierta (Bloque Aislado Pareado)).

Definición: Esta formada por las áreas previstas para este uso en los planos de ordenación y **se corresponden con la tipología de bloque Multifamiliar Abierto, que se encuentra retranqueado o no, a la alineación oficial o límites de la parcela, teniendo sus frentes la consideración de fachada, conforme se indica en la Ordenación General del Plan Parcial**, siendo las alineaciones de manzana las reflejadas en el mismo.

Se corresponden con las manzanas 1, manzanas 2 y manzanas 3.

Ordenación: Será la indicada en los correspondientes planos del presente Plan Parcial y se concretará en las parcelas correspondientes a esta zonificación, nacidas de la parcelación de las manzanas con el cumplimiento de los retranqueos o no fijados en el Expediente Reparcelatorio.

Alturas (nº de plantas):

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

El máximo nº de plantas es el indicado en nº romanos. Como criterio general en aplicación del artículo 71 del PGMO, por encima de este máximo nº de plantas se permite una planta retranqueada tipo “Ático”, en caso de que se precise agotar la edificabilidad adjudicada a cada parcela, sin poder sobrepasarse ésta.

Los retranqueos serán de 3 metros cuando la edificación esté alineada a vial y de 1,5 m (medidos desde la línea de vuelo) cuando la edificación se encuentre ya retranqueada de la alineación oficial o medianero.

La ocupación en planta baja indicada en los planos, se consideran Áreas de Movimiento de la Edificación, que no son sino el perímetro envolvente en que aquella puede quedar contenida en el momento de redactar el correspondiente Proyecto de Edificación.

Tipos de edificación: En las manzanas comprendidas en esta zona resultaran lass posibles tipologías edificatorias:

- Residencial Multifamiliar Edificación Abierta. (Bloque/Aislado)
- Se prohíbe la tipología Vivienda Unifamiliar.

Posición de las Edificaciones en el Interior de las Parcelas - Condiciones de volumen:

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

2.- Se autorizan vuelos abiertos y cerrados con un ancho máximo de 1,00 mt, a partir de la planta baja, sobre la zona de retranqueo definida en el Plan y entre parcelas resultantes de la reparcelación, sin más limitación que el cumplimiento de la edificabilidad máxima permitida a la parcela.

VISADO 18/02/2009
120599/29146
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SAC
Autores: AGUSTIN ANCOSTA BENAVENT
JUAN CARLOS PEDRERO
CRISTINO GUERRA LOPEZ
SEBASTIAN MIÑARRO GARCIA
El Colegio garantiza la firma digital de los autores

No se podrá volar más allá de la Línea Límite de Edificación del FFCC.

3.- El retranqueo indicado en los planos es el de obligado cumplimiento, teniendo la consideración de mínimo, pudiéndose realizar todo tipo de retranqueos en cualquiera de las plantas.

En el presente Plan Parcial el retranqueo se le impone a ciertas manzanas diseñadas en el Plan Parcial en general y a las divisiones de las parcelas surgidas del expediente reparcelatorio, que también se fijan de 4 mt, cuando así se fijan en él.

Igualmente el proyecto de reparcelación podrá indicar aquellas parcelas registrales, en las que por conformar un único bloque no requerirán retranqueo entre ellas.

En relación a las manzanas, el expediente reparcelatorio realizará las correspondientes parcelaciones a efectos de favorecer la adjudicación de aprovechamiento. En el caso que se fijan retranqueos la separación a linderos será de 4 mt, equivalente a 8 mt, la distancia entre bloques en planta baja (6 mt. entre bloques, incluidos los posibles vuelos), no pudiéndose parcelar parcelas que configuren bloques con una longitud superior a 50 mt, en planta baja.

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

La disposición de los edificios en esta tipología será libre, pudiendo situarse a partir de la alineación a vía pública o retranqueada según se fije en la manzana por el Plan Parcial y con los retranqueos de 4 mt, fijados entre divisiones de parcelas cuando así se fije en el Expediente Reparcelatorio. Las distancias **entre edificaciones a nivel de planta baja**, entre parcelas **no será inferior a 8 metros libres**. (6 mt, incluidos vuelos).

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

Tendrá la consideración de vivienda exterior a todos los efectos aquella cuya fachada recaiga a un espacio libre privado del ámbito de la parcela situada a cota de rasante de parcela y ésta nunca superior 1,00 de la rasante de la calle, y desde la que se tiene acceso, resultante de la aplicación de las condiciones de posición del edificio en la parcela, retranqueo a linderos 4 metros, distancia a nivel de planta baja entre bloques, 8 metros (6 metros incluidos vuelos).

5.- La parcela mínima será aquella que permita su edificación en aplicación de la normativa que le sea de aplicación. Se fija un mínimo de 150 m².



6.- En el interior de la parcela se preveerá la reserva de plazas de aparcamiento obligatorias, de al menos una por vivienda, apartamento u oficina y una por cada 100 m²/techo destinados a uso comercial o terciario, de conformidad con lo establecido por el P.G.M.O.

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

9.- La ocupación del subsuelo destinada a aparcamiento 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. Las zonas de retranqueo no podrán alinearse mas de 1,00 en relación con la rasante del vial.

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

Residencial

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

Garaje- Aparcamiento

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

Residencia comunitaria.

Oficinas.

Comercial en categorías a, b y d, en todas las situaciones.

Hotelero en categorías 1, 3 y 5

Hostelero con aforo Tipo I, II y III, en todas las situaciones y categorías.

Servicios recreativos con aforo Tipo I, II y III, en todas las situaciones y categorías.

Otros Servicios Terciarios con aforo Tipo I, II y III.

Industrial y Talleres compatibles con el uso residencial.

Dotacional en todas sus clases.

Para poder mantener el uso característico **como residencial la edificabilidad destinada a los usos compatibles no podrán superar el 40% del total de la edificabilidad** (entendida en la globalidad del Plan Parcial).

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

El resto de los no mencionados.

Parcela mínima: Se fija en 150 m².



4.4.2.- Ordenanza Zona 2. Residencial Unifamiliar-Residencial Multifamiliar Abierta:

Definición: Está formada por las áreas previstas para éste uso en los planos de Ordenación y se corresponde principalmente con la tipología de vivienda unifamiliar aislada, pareada o adosada, aunque también pueda plantearse la tipología de Residencial Multifamiliar Abierta (bloque aislado/pareado), siendo el retranqueo a vial el indicado en los planos de ordenación cuando así se indique, y se corresponde principalmente con la zona donde existen ya viviendas o chalet aislados en su parcela. Se corresponden con la manzana 4, 5 y 6.

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.

Alturas (nº de plantas):

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

El máximo nº de plantas es el indicado en nº romanos. Como criterio general en aplicación del artículo 71 del PGMO, por encima de este máximo nº de plantas se permite una planta retranqueada tipo “Ático”, en caso de que se precise agotar la edificabilidad adjudicada a cada parcela, sin poder sobrepasarse ésta.

Los retranqueos serán de 3 metros cuando la edificación esté alineada a vial y de 1,5 m (medidos desde la línea de vuelo) cuando la edificación se encuentre ya retranqueada de la alineación oficial o medianero.

La ocupación en planta baja indicada en los planos, se consideran Áreas de Movimiento de la Edificación, que no son sino el perímetro envolvente en que aquella puede quedar contenida en el momento de redactar el correspondiente Proyecto de Edificación.

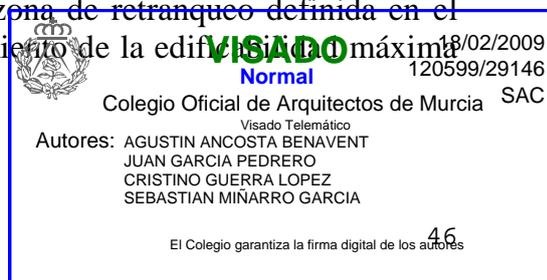
Tipos de edificación: Serán de aplicación las siguientes tipologías:

- Residencial Unifamiliar aislada, pareada o adosada, con la única obligación del retranqueo a fachada, mínimo de 3 metros, cuando así se indique en el Plan Parcial.
- Será compatible con el residencial multifamiliar abierta (bloque aislado/pareado).

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, sobre la zona de retranqueo definida en el Plan, sin más limitación que el cumplimiento de la edificabilidad máxima permitida a la parcela.



3.- El retranqueo indicado en los planos es el de obligado, teniendo la consideración de mínimo, pudiéndose realizar todo tipo de retranqueos en cualquiera de las plantas, siempre que no queden medianerías vistas, así como a cualquier otro lindero, tanto entre parcelas como con las medianerías con el Equipamiento.

En caso de que no se realice retranqueo respecto al equipamiento, dicha medianería será tratada como fachada.

El retranqueo se le impone a las manzanas diseñadas, no así a las posibles divisiones de las parcelas.

En las manzanas colindantes con el equipamiento en el caso de que se opte por la tipología multifamiliar aislada abierta, el retranqueo será de 3 metros a dicho lindero.

La parcelación del Expediente Reparcelatorio indicará en todo caso los retranqueos o no obligatorios, tanto entre parcelas colindantes como a la parcela de equipamiento.

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

5.- La parcela mínima será de 100 m², pudiendo parcelarse cada una de las parcelas proyectadas como se desee con la única limitación de que se garantice que en las edificaciones futuras no queden medianerías vistas.

6.- En el interior de la parcela se proveerá la reserva de plazas de aparcamiento obligatorias, de al menos una por vivienda, apartamento u oficina y una por cada 100 m²/techo destinados a uso comercial o terciario, de conformidad con lo establecido por el P.G.M.O.

7.- La ocupación del subsuelo destinada a aparcamiento 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.

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

Residencial unifamiliar

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

Garaje- Aparcamiento privado

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

Residencia comunitaria.
Oficinas.
Comercial en categoría a.

	VISADO	18/02/2009
	Normal	120599/29146
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SAC		
Visado Telemático		
Autores: AGUSTIN ANCOSTA BENAVENT JUAN GARCIA PEDRERO CRISTINO GUERRA LOPEZ SEBASTIAN MIÑARRO GARCIA		
El Colegio garantiza la firma digital de los autores		47

Hotelero en categoría 1.
Hostelero con aforo Tipo I y II.
Servicios recreativos con aforo Tipo I y II.
Otros Servicios Terciarios con aforo Tipo I Y II..
Dotacional en todas sus clases.

Para poder mantener el uso característico como residencial la edificabilidad destinada a los usos compatibles no podrán superar el 40% del total de la edificabilidad (entendida en la globalidad del Plan Parcial).

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

El resto de los no mencionados.

Parcela mínima: Se fija en 100 m2.



4.4.3.- Ordenanza Zona 3. Residencial Multifamiliar Manzana Cerrada (Alineada Vial).

Definición: Está formada por las áreas previstas para éste uso en los planos de Ordenación y se **corresponde principalmente con la tipología de vivienda multifamiliar en bloque entre medianeras**, ocupando toda la parcela sin mas limitación aunque también pueda plantearse la tipología de vivienda unifamiliar en todas sus categorías. Se corresponde con las manzanas 7, 8 y 9.

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. La ocupación en planta baja podría ser del 100% y el fondo edificable de 17 mts. en el resto de plantas.

Tipos de edificación: Serán de aplicación las siguientes tipologías:

Residencial Multifamiliar entre medianeras o bloque abierto.
Residencial Unifamiliar en todas sus categorías.

Alturas nº de plantas:

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

El máximo nº de plantas es el indicado en nº romanos. Como criterio general en aplicación del artículo 71 del PGMO, por encima de este máximo nº de plantas se permite una planta retranqueada tipo “Ático”, en caso de que se precise agotar la edificabilidad adjudicada a cada parcela, sin poder sobrepasarse ésta.

Los retranqueos serán de 3 metros cuando la edificación esté alineada a vial y de 1,5 m (medidos desde la línea de vuelo) cuando la edificación se encuentre ya retranqueada de la alineación oficial o medianero.

La ocupación en planta baja indicada en los planos, se consideran Áreas de Movimiento de la Edificación, que no son sino el perímetro envolvente en que aquella puede quedar contenida en el momento de redactar el correspondiente Proyecto de Edificación.

Condiciones de volumen:

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

No se fija el fondo máximo edificable.

2.-Se autorizan vuelos abiertos y cerrados con un ancho máximo del 10% sobre el ancho de la calle, a partir de la planta baja y con una altura mínima de 3,60 metros.

3.-No se permiten retranqueos en planta baja salvo que se actúe por manzanas completas o en común acuerdo entre parcelas colindantes.

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 privada.

La parcelación del correspondiente Proyecto de Reparcelación indicará en todo caso los retranqueos o no fijadas entre parcelas colindantes que en su caso que se produzcan será de 3 metros mínimo.

5.- La parcela mínima será de 100 m², pudiendo parcelarse cada una de las parcelas proyectadas como se desee con la única limitación de conservar la configuración exterior de la manzana.

En caso que se opte por edificación aislada (multifamiliar o unifamiliar) no podrán quedar medianeras vistas, requiriéndose en todo caso acuerdo entre propietarios de parcelas colindantes o actuar por manzanas completas.

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

7.- En el caso de que la planta baja se destine a comercial o vivienda computará a todos los efectos de edificabilidad y nº de viviendas.

8.-La ocupación del subsuelo destinada a aparcamiento podrá ser el 100% de la parcela.

9.- Sobre el espacio destinado a paso de riegos podrán sacarse luces, sirviendo dicho espacio para completar la medida de los patios interiores, en su caso, a efectos de habitabilidad.

10.- En los casos de vivienda unifamiliar podrán fijarse retranqueos a linderos de 3 metros, de común acuerdo entre parcelas colindantes, no permitiéndose que queden medianerías vistas.

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

Residencial multifamiliar entre medianerías.

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

Garaje- Aparcamiento privado

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

Residencia comunitaria.

Oficinas.

Comercial en categoría a, b y d, en todas las situaciones.

Hotelero en categoría 1, 3 y 5.

Hostelero con aforo Tipo I, II y III.

Servicios recreativos con aforo Tipo I, II y III.

Otros Servicios Terciarios con aforo Tipo I, II y III.

Industria y talleres compatibles con el uso residencial.

Dotacional en todas sus clases.

	VISADO Normal	18/02/2009 120599/29146 SAC
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia		
Visado Telemático		
JUAN GARCIA PEDRERO		
CRISTINO GUERRA LOPEZ		
SEBASTIAN MIÑARRO GARCIA		
El Colegio garantiza la firma digital de los autores		

Para poder mantener el uso característico como residencial la edificabilidad destinada a los usos compatibles no podrán superar el 40% del total de la edificabilidad (entendida en la globalidad del Plan Parcial).

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

El resto de los no mencionados.

	VISADO	18/02/2009
	Normal	120599/29146
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SAC		
Visado Telemático		
Autores: AGUSTIN ANCOSTA BENAVENT JUAN GARCIA PEDRERO CRISTINO GUERRA LOPEZ SEBASTIAN MIÑARRO GARCIA		
El Colegio garantiza la firma digital de los autores		51

4.4.4. Ordenanza Zona Viales y Aparcamiento-Vial Peatonal.

Definición: Está formada por las diferentes vías de tránsito rodado y aceras bandas de aparcamiento, grafiadas en los planos de ordenación, así como los viales diseñados como peatonales con compatibilidad de tráfico rodado.

Igualmente queda con ésta ordenanza el antiguo canal de pluviales que deberá ser debidamente entubado y enterrado, al igual que se realizó en el sector colindante RNP1.

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.

Condiciones particulares: El riego denominado “Las Zahúrdas” y que discurre por el actual Camino de Marín y que afecta al sector, será sustituido por tubería de hormigón “Serie D” (para paso de vehículos) diámetro 300 mm, conforme al informe sectorial emitido por la Comunidad de Regantes de Lorca.

Igualmente se protegerá debidamente la tubería de PVC diámetro 200 mm. PN 10 de junta elástica, que también transcurre por el Camino de Marín, junto al riego de “Las Zahúrdas”, propiedad de la Comunidad de Regantes de Lorca



4.4.5- 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.



4.4.6 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: Educativos, docentes, culturales, sanitarios, administrativos, deportivos y sociales

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.

Parcela mínima: Se fija la parcela mínima un 100 m².



4.4.7.- Ordenanza de Infraestructuras.

Es donde se ubica el C.T.

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

Usos: Los previstos para la implantación de los Centros de Transformación.

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

Condiciones estéticas: Se tendrá en cuenta la composición de las fachadas adyacentes para su integración en su entorno próximo.



4.4.8.- Normativa Particular de aplicación a tener en cuenta junto al Ferrocarril.

En su momento el Proyecto de Urbanización recogerá los siguientes extremos:

- El muro que marca el límite de la actuación deberá ser coincidente con la arista exterior de la plataforma. Además deberá transformarse en un muro cuneta, exterior a la citada arista, con un cerramiento de 2 m. de altura.
- Deberá definirse también la evacuación de aguas entre la plataforma de la vía y el muro cuneta que limita el Sector.
- No se plantarán árboles en la Zona de Dominio Público ocupada (que tendrá en todo caso el tratamiento de ZDP de uso compatible).
- Se especificará, con detalle, el tratamiento de los accesos al Paso a Nivel, tanto en su señalización horizontal y vertical, como en el aglomerado que se coloque.
- Dado que la pendiente de la calle Marín es hacia el Paso a Nivel, se debe colocar una rejilla captadora de aguas, transversales a la calle, en su zona de encuentro con el mismo, y diseñar su evacuación teniendo en cuenta las hipótesis hidrológicas oportunas.
- Los límites fijados y definidos en el Plan Parcial **límite de plataforma (7 mt. a eje del vial actual), línea de dominio público (5 mt desde el límite de la plataforma), zona de protección (8 mt. desde la línea de plataforma) y línea de edificación (20 mt, desde la plataforma) cuentan con el visto bueno e informe favorable, tanto de ADIF como del Ministerio de Fomento que dieron en su momento el visto bueno a la solución y restricciones de uso del vial proyectado paralelo al mismo, teniendo en cuenta además del desdoblamiento de la línea del corredor mediterráneo.**



5.- 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 una Unidad de ejecución**, 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.



6.- ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO.

6.1.- OBJETIVO Y EXTENSIÓN DEL ESTUDIO.

Objeto.

El estudio económico que se realiza a continuación tiene por objeto comprobar:

1.- Que los precios del suelo urbanizado resultantes para la edificación que se prevé realizar en el área de actuación, en los que se incluyen las cargas derivadas de la realización del Plan Parcial, son inferiores a los precios actuales de m

2.- Que las cargas derivadas de la realización del Plan Parcial con soportables económicamente por la edificación prevista, y no superan los porcentajes normales admitidos en las disposiciones vigentes.

El estudio económico que se va a realizar se refiere a la totalidad del área abarcada por el planeamiento propiamente dicho.

Proceso del Estudio.

Se determina el valor total de las obras a realizar para el acondicionamiento urbanístico del sector, haciendo hipótesis realistas con base en unas mediciones ponderadas sobre soluciones previsibles para la urbanización.

Se incorpora al estudio, asimismo, el valor de las indemnizaciones por derribo de construcciones, cosechas y plantaciones, e instalaciones en general, que se producen con motivo de la actuación.

Todo este proceso nos lleva a obtener unos valores resultantes de la actuación que se revierten a una unidad fundamental: la superficie de techo construible en las áreas edificables.

De esta forma obtenemos unos valores medios generales de repercusión sobre el m2. de techo para toda el área.

Estimación de los Gastos de Urbanización.-

Se realiza la presente evaluación estimativa, de conformidad con lo dispuesto en el art. 55 del RP y Art. 170 del TRLSRMU.

Para ello han sido considerados precios unitarios que resultan aplicables en la actualidad, en obras de características análogas a las que contendrá el proyecto de urbanización.

Estos precios se verán afectados, en todo caso, por el incremento de los costes de los materiales y mano de obra en el tiempo que transcurra entre el presente momento de comienzo de las obras.

 **VISADO** Normal 18/02/2009 120599/29146
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SAC
Visado Telemático
Autores: AGUSTIN ANCOSTA BENAVENT
JUAN GARCIA PEDRERO
CRISTINO GUERRA LOPEZ
SEBASTIAN MIÑARRO GARCIA
El Colegio garantiza la firma digital de los autores 58

Costes de suelo, de Urbanización y de Indemnizaciones.

A) 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.

B) Datos según la información urbanística disponible

B.1.- De la ordenación:

Superficie bruta del sector	30.898,00 m2.
Superficie de dominio privado	10.102,00 m2.
Superficie viario:	10.035,00 m2.
Superficie equipamientos:	4.588,00 m2.
Superficie de zonas verdes:	6.148,00 m2.
Superficie infraestructuras:	25,00 m2.
Edificabilidad total:	20.392,00 m2.

B.2.- Del estado actual

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

Las edificaciones objeto de indemnización han sido detalladas en el apartado 2.3.1 de la presente memoria.

El resto de los terrenos, son terrenos improductivos

C.- Valor del Suelo.

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

926.940,00 €



D) Estimación de Costes Unitarios Básicos:

Se podrían estimar, en principio, los siguientes costes de urbanización:

D.1. De obra de Urbanización:

Por infraestructuras exteriores	18,00 €/m2.
Por urbanización interior:	30,00 €/m2.

D.2. Indemnizaciones de cultivo-arbolado

No se consideran indemnizaciones por cultivo existente

D.3. Indemnizaciones de edificaciones:

En el presente plan parcial se ha tenido en cuenta la edad de las edificaciones y su estado de conservación.

En base a los edificios existentes en el sector, se estima el coste de las indemnizaciones en:

183.000,00 €

E) De Honorarios profesionales:

Se podrían estimar, en principio, los siguientes costes unitarios:

Escrituras, registro y notificaciones:	0,20 €/m2.
Proyecto de Reparcelación:	0,30 €/m2.
Proyecto de Urbanización:	1,30 €/m2.
Dirección de obras:	0,60 €/m2.
Gestión y administración (3,5% s/costes totales)	

F) Cálculo Orientativo de Costes:

Se hace en principio, una estimación orientativa de costes. Los costes reales serán una vez realizados los correspondientes proyectos de reparcelación , urbanización e infraestructuras.

F.1.- De urbanización

Por urbanización interior:	1.020.196,00 €
Por infraestructuras exteriores y conexión con los Sistemas Generales:	300.000,00 €

TOTAL

1.320.196,00 €



VISADO
Normal

18/02/2009
120599/29146

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SAC

Visado Telemático
Autores: AGUSTIN ANCASTA BENAVENT
JUAN GARCIA PEDRERO
CRISTINO GUERRA LOPEZ
SEBASTIAN MIÑARRO GARCIA

El Colegio garantiza la firma digital de los autores 60

F.2. Indemnizaciones

Edificaciones a demoler **183.000,00 €**

F.3. Honorarios Profesionales

Honorarios profesionales, escrituras, tasas, etc... **156.720,00 €**

F.4. Resumen:

Costes de Urbanización: 1.320.196,00 €
Costes de indemnizaciones: 183.000,00 €
Honorarios profesionales, escrituras, tasas, etc... 156.720,00 €

TOTAL: 1.659.916,00 €

NOTA: No se incluye el IVA, porque es un impuesto a compensar, dado que el suelo urbanizado es un factor del proceso de edificación final.

No obstante, se indicará el coste del IVA, en aquellas cantidades que se repercutan en su día a la administración actuante.

DEGLOSE DE LOS COSTOS DE URBANIZACIÓN:

Sistemas Generales:

Infraestructuras exteriores 300.000,00 €
Total Sistemas Generales 300.000,00 €

Sistemas Locales

Explanación y movimiento de tierras: 71.413,72 €
Saneamiento y alcantarillado: 153.029,40 €
Red de abastecimiento de agua: 102.019,60 €
Electricidad y Telecomunicaciones: 102.019,60 €
Alumbrado Público: 153.029,40 €
Firmes y pavimentos: 357.068,60 €
Mobiliario urbano y jardinería: 40.807,84 €
Seguridad y control de obra: 40.807,84 €
Total Sistemas Locales 1.020.196,00 €

Total costo de obras de urbanización: 1.320.196,00 €



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

Valor del suelo: 926.940,00 €

Costes de Indemnizaciones: 183.000,00 €

Honorarios profesionales, escrituras, tasas, etc...

156.720,00 €

Valor de los gastos de urbanización:

Incluyendo sistemas generales y locales, resulta un valor de:

1.320.196,00 €

Valor de la Urbanización.-

Valor del suelo	926.940,00 €
Costes de indemnizaciones	183.000,00 €
Coste Urbanización	1.320.196,00 €
COSTE TOTAL	2.430.136,00 €

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

resulta una repercusión sobre m2 bruto de:
repercusión que resulta ser razonable.

	30.898,00 m ²	18/02/2009
	VISADO Normal	120599/29146 SAC
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia		
Autores: AGUSTIN ANCOSTA BENAVENT JUAN GARCIA PEDRERO CRISTINO GUERRA LOPEZ SEBASTIAN MIÑARRO GARCIA		
El Colegio garantiza la firma digital de los autores		

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.

Nº total de viviendas: 139 Viviendas
resulta una repercusión por vivienda de: 17.482,99 €/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

6.3.- ESTUDIO FINANCIERO.

Se ha establecido 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 qu

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.



7.- 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 Sector S-1.R, que ha sido redactado

Lorca, Febrero de 2009

LOS ARQUITECTOS:

Fdo.: Agustín Ancosta Benavent

Fdo.: Juan García Pedrero

Fdo.: Cristino Guerra López

Fdo.: Sebastián Miñarro García



8.- 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:

Se han podido constatar los siguientes propietarios:

Nº	Nombre	D.N.I	Dirección
1	Alfonso Díaz Morales		C/ Carlos Barberá 11 LORCA
2	Salvador Román Carrasco	23145315	C/ Casas del Banco G-10 LORCA
3	Herederos de María Román Carrasco	23183434	Casas del Banco G-6 LORCA C/ Santa Gema 6 LORCA
4	Andrés Martínez Román	23218998	Eugenio Noel, 25 LORCA
5	Antonio Román Quiñonero	23211613	Casas del Banco G12 LORCA Eugenio Noel, 23 LORCA
6	Salvador y Trinidad Román Giner	23214981	Eugenio Noel, 25 LORCA Escultor Lorenzo Villanueva 4
7	Salvador Román Carrasco	23145315	Casas del Banco G-10 LORCA
8	Fernando Román Carrasco	23141737	Casas del Banco G9 LORCA Carlos María Barrera 30 LORCA
9	RENFE	G28016749	Avda. Pío XII 110 MADRID
10	Herederos Pascual Bravo Cutillas: Carmen Bravo Carrasco	23231901	Albuquerque 1 LORCA
11	Juana Bravo Cutillas	23182771	Marín 10 (Sutullena) LORCA
12	Antonia Canales Alcázar	23220737	Martín Morata LORCA
13	Residencial Huerto Abril,SL	B73379018	Av. Europa nº 21 Bajo LORCA
14	Residencial Huerto Abril,SL	B73379018	Av. Europa nº 21 Bajo LORCA
15	Residencial Huerto Abril,SL	B73379018	Av. Europa nº 21 Bajo LORCA
16	Equip. y Prom. de Lorca, SL	B73006017	Camino Marín, nº 1. LORCA
17	José Navarro Padilla	23164439N	José Moulliaa 47. Bajo. LORCA
			TOTAL

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 la unidad definida.
- El presente P. P., es promovido los propietarios, en aplicación del Reglamento de Gestión, siendo los propietarios afectados los indicados en la Memoria. (Art. 136 R. G) art. 171 de la L. S. Región de Murcia.
- El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de los terrenos comprendidos en el ámbito territorial del 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 de aquella.

Garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos.

La Junta de Compensación en su día y el Excmo. Ayuntamiento de Lorca, cuentan independientemente entre si y en la proporción que le 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, Febrero de 2009

LOS ARQUITECTOS:

Fdo.: Agustín Ancosta Benavent

Fdo.: Juan García Pedrero

Fdo.: Cristino Guerra López

Fdo.: Sebastián Miñarro García



9.- ANEXO II A LA MEMORIA.

En cumplimiento del art. 53 del R. P., se describen a continuación las principales características de las distintas redes de servicio del P. P.

El proyecto de urbanización que lleve a la práctica las determinaciones de este P. P., contemplará las condiciones generales que para cada una de las obras de urbanización y redes de servicio fija el P.G.M.O., en sus capítulos 8 y 15 que fijan para cada red de servicio y obras de urbanización. En particular:

- Red de abastecimiento de agua: Condiciones generales indicadas en el art. 108 de la Normativa del P.G.M.O.

- Servicio de saneamiento y red de alcantarillado: Condiciones generales indicadas en el art. 109 de la Normativa del P. G. M. O.

- Red de distribución de energía eléctrica: Condiciones generales indicadas en los arts. 395 a 405 de la Normativa del P. G. M. O.

- Red de alumbrado público: Condiciones generales indicadas en el art. 106 de la Normativa del P.G.M.O.

- Red de canalización telefónica: Según Normativa de la C. T. N. E.

- Pavimentación de calles, encintado de aceras y tratamiento de espacios libres: Condiciones generales indicadas en el art. 103 de la Normativa del P.G.M.O.

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

Lorca, Febrero de 2009

LOS ARQUITECTOS:

Fdo.: Agustín Ancosta Benavent.

Fdo.: Juan García Pedrero.

Fdo.: Cristino Guerra López.

Fdo.: Sebastián Miñarro García.



10.- ANEXO III.- INFORMES SECTORIALES



VISADO
Normal

18/02/2009
120599/29146

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SAC

Visado Telemático

Autores: AGUSTIN ANCOSTA BENAVENT
JUAN GARCIA PEDRERO
CRISTINO GUERRA LOPEZ
SEBASTIAN MIÑARRO GARCIA

El Colegio garantiza la firma digital de los autores **69**

ONO

**D. Agustin Ancosta Benavent y
D. Juan García Pedrero**
C/ Corredera, 12
30.800 LORCA

Murcia, a 27 de enero de 2005.

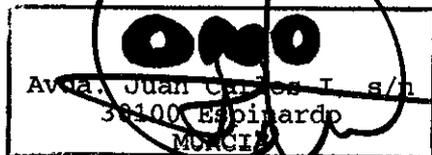
ASUNTO: Proyecto Urbanización Plan Parcial Sector S-9R.

Muy Sr. nuestro:

En relación con su atenta petición remitida a nuestra empresa, le adjuntamos el plano correspondiente donde se señala punto de entronque a nuestra red existente.

Aprovechamos la ocasión para manifestarle el interés de nuestra empresa por dotar de servicios de telecomunicaciones por cable a la referida urbanización, mediante el oportuno Convenio de Aportación de Materiales con el promotor. Con el fin de facilitar la inclusión de nuestras infraestructuras en el futuro Proyecto, ONO les facilitaría el diseño de red óptimo en formato electrónico a la mayor brevedad, así como los condicionantes técnicos y detalles constructivos correspondientes, una vez nos remitieran el plano parcelario en formato DWG de la urbanización.

Sin otro particular, atentamente,



Fdo.: Fco. Javier Simarro Merino
Jefe Planta Externa ONO Murcia



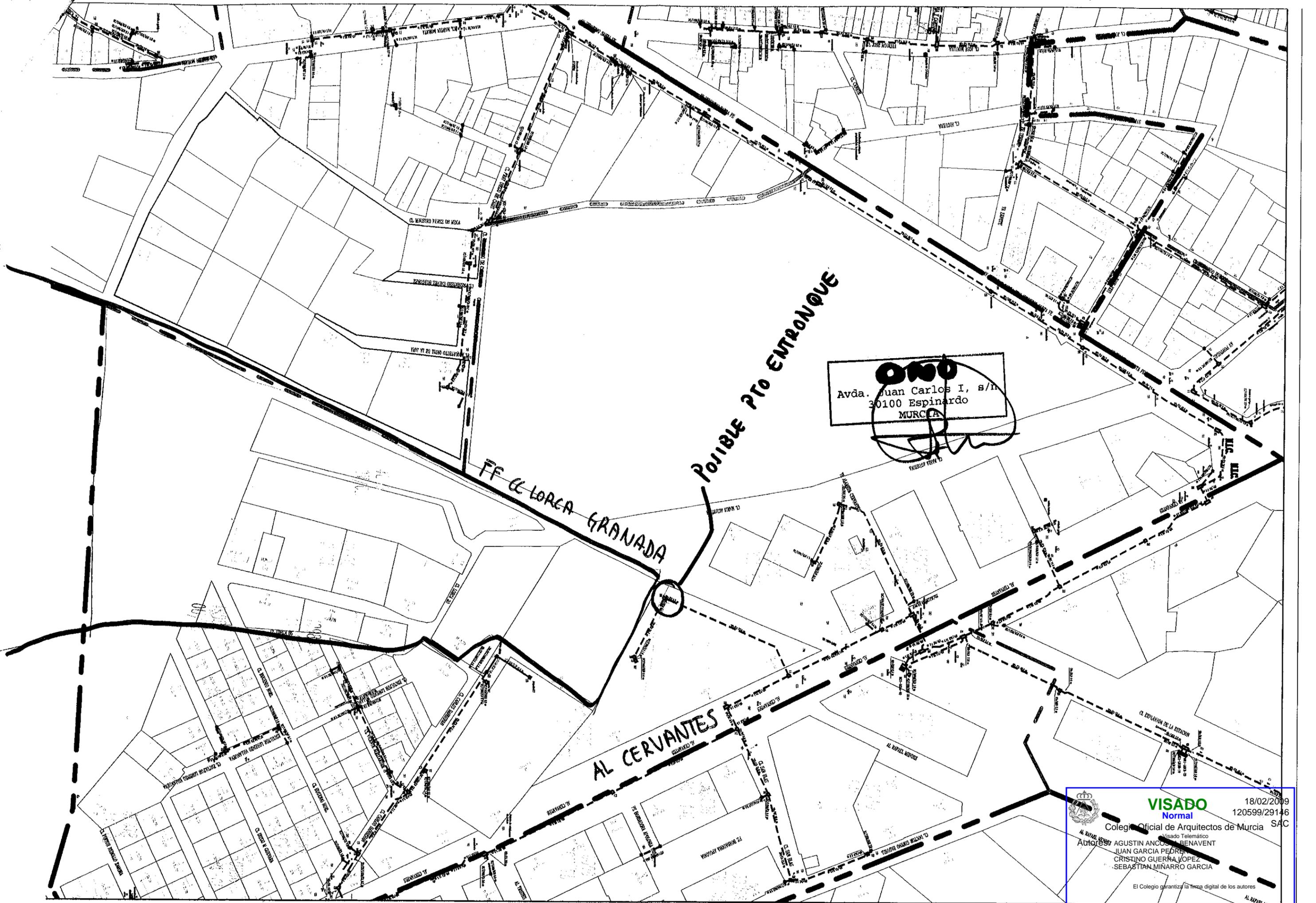
VISADO
Normal

18/02/2009
120599/29146

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SAC

Visado Telemático
Autores: AGUSTIN ANCOSTA BENAVENT
JUAN GARCIA PEDRERO
CRISTINO GUERRA LOPEZ
SEBASTIAN MIÑARRO GARCIA

El Colegio garantiza la firma digital de los autores



Avda. Juan Carlos I, s/n
30100 Espinardo
MURCIA

POIBLE PTO ENTROUQUE

FF CL LORCA GRANADA

AL CERVANTES


VISADO 18/02/2009
 Normal 120599/29146
 Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SAC

Autores: AGUSTIN ANCOBENA BENAVENT
 JUAN GARCIA PEDREI
 CRISTINO GUERRA LOPEZ
 SEBASTIAN MIÑARRO GARCIA

El Colegio garantiza la firma digital de los autores



IBERDROLA
GESTION DE SUMINISTROS
DESARROLLO DE MERCADO-JGS/fcm

JOSE NAVARRO PADILLA
Alameda de la constitucion , Residencial "Europa",
4 esc. 2 - 5ºD
30800-Lorca (Murcia)

Murcia, 21 de abril de 2005

Expte.: Lorca - F - 29/2005 (9015334218)

Muy Sr. nuestros:

En relación a su solicitud de suministro de energía eléctrica, con destino al PLAN PARCIAL SECTOR S- 9 R LORCA, sito en el Cno. Marín, del término municipal de Lorca, por una potencia de 1.389,91 kW, adjunto remitimos plano de situación de la zona, en el que hemos señalado el punto de entronque con nuestras redes, en la línea subterránea de media tensión denominada "Confederación, 20 KV.", en el tramo comprendido entre los centros de transformación "La Vía" y "Alameda de los Tristes".

Las instalaciones de extensión a realizar son las siguientes:

- Línea de media tensión, con conductor HEPRZ1 12/20 KV., de 240 mm²., anillada.
- Centro de transformación con acceso desde vial de uso público.
- Redes de baja tensión.

Nuestros Servicios Técnicos, Unidad de Nuevos Suministros Lorca les facilitaran la información complementaria que precisen, en orden a solucionar los problemas que pudieran plantearse. Asimismo, para la realización de los trabajos de entronque de las instalaciones que se proyecten, rogamos se pongan en contacto con nuestro personal arriba indicado, quienes les informarán de las condiciones técnicas y económicas de los mismos, así como del plazo de su ejecución.

Estas especificaciones de punto de entronque tiene una validez de tres meses, pasados los cuales será necesaria su confirmación o sustitución.

Rogamos nos faciliten tres copias del proyecto de la instalaciones de extensión, a fin de que podamos comprobar si se adaptan a nuestras recomendaciones, así como que la posterior ejecución cumple lo proyectado, ya que de acuerdo con la legislación vigente tenemos que asumir la propiedad y por tanto la responsabilidad de su explotación y mantenimiento, de acuerdo con la hoja de especificaciones adjunta.

Sin otro particular, aprovechamos la ocasión para saludarles muy atentamente.

José Manuel García-Reyes Cuevas

Gestión de Suministros



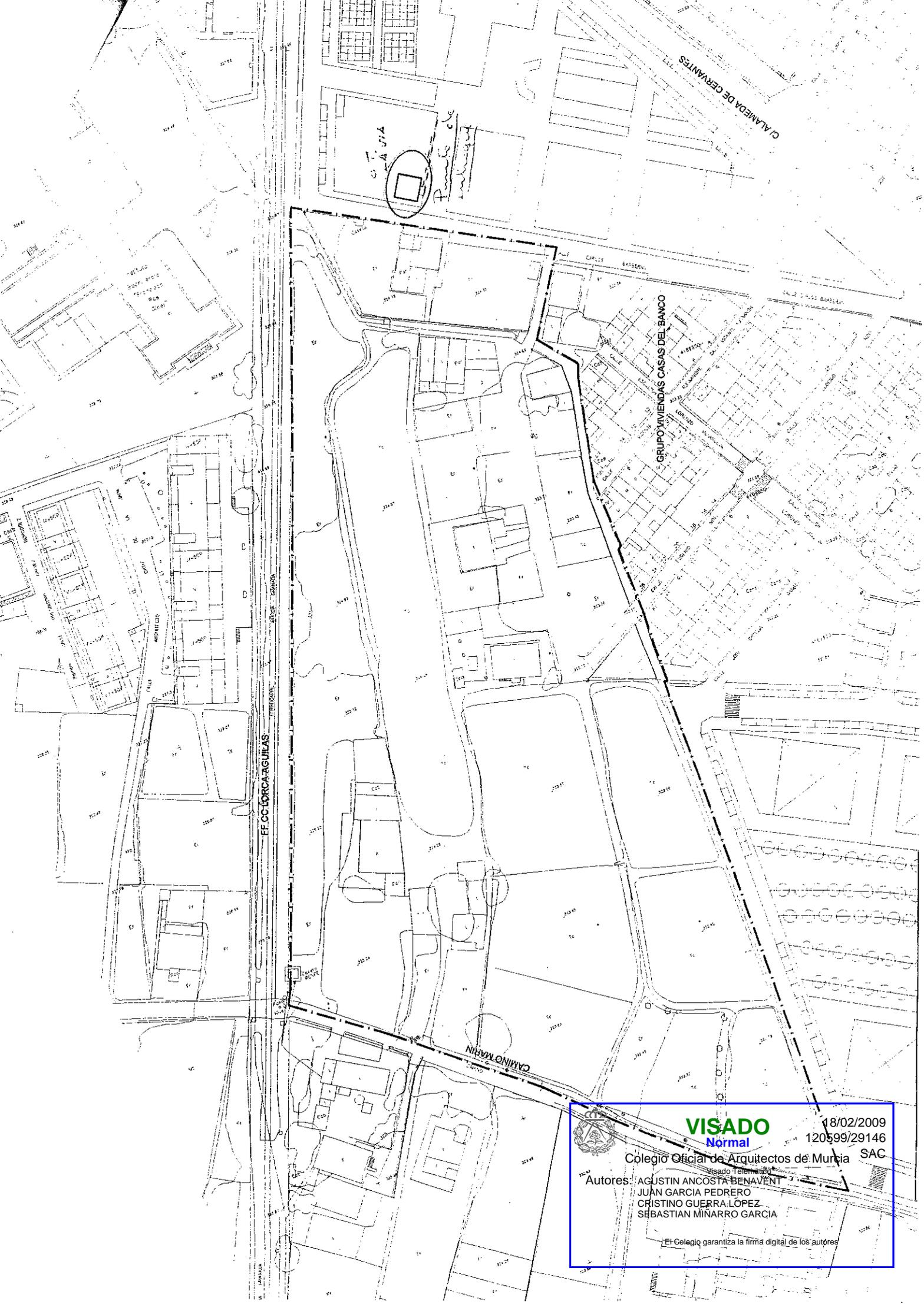
VISADO
Normal
18/02/2009
120599/29146
SAC

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia

Visado Telemático
Autores: AGUSTIN ANCOSTA BENAVENT
JUAN GARCIA PEDRERO
CRISTINO GUERRA LOPEZ
SEBASTIAN MIÑARRO GARCIA

El Colegio garantiza la firma digital de los autores

IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.A.
Avda. de los Pinos, 7 30009 Murcia
Apartado 4597 30080 Murcia
Teléfono 968 28 52 00 Fax 968 39 57 59



VISADO
Normal

18/02/2009
120599/29146



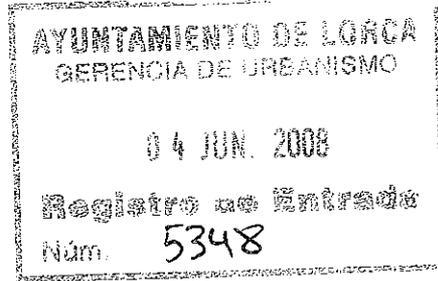
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SAC

Autores: AGUSTIN ANCOSTA BENAVENT
JUAN GARCIA PEDRERO
CRISTINO GUERRA LOPEZ
SEBASTIAN MINARRO GARCIA

El Colegio garantiza la firma digital de los autores



MINISTERIO DE FOMENTO



SECRETARIA DE ESTADO DE INFRAESTRUCTURAS

SECRETARIA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS

DIRECCION GENERAL DE FERROCARRILES

O F I C I O

S/REF.
N/REF.
FECHA 22 Abril de 2008
ASUNTO INFORME SOBRE PLAN PARCIAL

SR TTE. ALCALDE DE URBANISMO Y DESARROLLO SOSTENIBLE DEL AYUNTAMIENTO DE LORCA
c/ Puente de la Alberca, s/n – Complejo la Merced-
30800 Lorca (MURCIA)

En contestación al escrito sobre el documento *Aprobación Inicial del Plan Parcial y Programa de Actuación del Sector 9-R del PGMO en Dip. de Sutullena*, adjunto le remito el Informe Técnico con las observaciones de la Dirección General de Ferrocarriles.

EL SUBDIRECTOR GENERAL DE PLANES Y PROYECTOS

MINISTERIO DE FOMENTO.
D.G. DE FERROCARRILES
Salida 002 N°. 200800200018818
27/05/2008 11:19:49

Eduardo Molina Soto

SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN
Gerencia de Urbanismo de Lorca

04 JUN 2008
Normal
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SAC
Registro de Entrada
JUAN GARCIA PEDRERO
CRISTINO GUERRA LOPEZ
SEBASTIAN MINARRO GARCIA
El Colegio PLAZA DE LOS SACRADOS
CORAZONES, 7
28071-MADRID
TEL.: 915977000
FAX.: 915979341-42-43

CORREO ELECTRONICO

Usuario@fomento.es



INFORME DEL DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL DEL PLAN PARCIAL Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN DEL SECTOR 9-R DEL PGMO EN DIP. DE SUTULLENA

I.- ANTECEDENTES

Con fecha 25 de abril de 2008, tiene entrada en ésta Dirección General de Ferrocarriles solicitud de informe referente al documento *Aprobación Inicial del Plan Parcial y Programa de Actuación del Sector 9-R del PGMO en Dip. de Sutullena*, en el término municipal de Lorca, en Murcia.

II.- CONSIDERACIONES LEGALES

La delimitación de los terrenos inmediatos al ferrocarril viene regulada, desde el día 1 de enero del año 2005, por la Ley 39/2003 del Sector Ferroviario, desarrollada por el Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprobó el Reglamento del Sector Ferroviario (B.O.E. núm. 315, de fecha: 31-12-04. Artículos 24 al 40, ambos incluidos). La nueva regulación del régimen aplicable al sector ferroviario deroga, expresamente, la sección 2ª del capítulo II, y los capítulos III, IV y V del título VI de la Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres, y otras normas incompatibles con ella.

A los efectos anteriores, para la aplicación de la nueva ley, se observará lo siguiente:

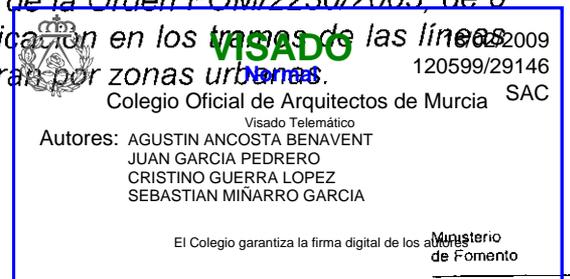
- La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.
- Comprenden la zona de dominio público los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y una franja de terreno de ocho metros a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.
- En los túneles, la determinación de la zona de dominio público se extenderá a la superficie de los terrenos necesarios para asegurar la conservación y el mantenimiento de la obra, de acuerdo con las características geotécnicas del terreno, su altura sobre aquellos y la disposición de sus elementos, tomando en cuenta circunstancias tales como su ventilación y sus accesos.

Siempre que se asegure la conservación y el mantenimiento de la obra, el planeamiento urbanístico podrá diferenciar la calificación urbanística del suelo y el subsuelo, otorgando, en su caso, a los terrenos que se encuentren en la superficie calificaciones que los hagan susceptibles de aprovechamiento urbanístico.

	VISADO	18/02/2009
	Normal	120599/29146
	Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia	SAC
	Visado Telemático	
Autores: AGUSTIN ANCOSTA BENAVENT JUAN GARCIA PEDRERO CRISTINO GUERRA LOPEZ SEBASTIAN MINARRO GARCIA		
PLAZA DE LOS SAGRADOS CORAZONES, 7 28071-MADRID		
El Colegio garantiza la firma digital de los autores		
TEL.: 915977000		
FAX.: 915979342		



- d. La zona de protección de las líneas ferroviarias consiste en una franja de terreno a cada lado de las mismas delimitada interiormente por la zona de dominio público y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a 70 metros de las aristas exteriores de la explanación.
- e. En suelo clasificado como urbano consolidado por el correspondiente planeamiento urbanístico, las distancias establecidas anteriormente para la protección de la infraestructura ferroviaria serán de cinco metros para la zona de dominio público y de ocho metros para la de protección, contados en todos los casos desde las aristas exteriores de la explanación.
- f. La línea límite de edificación se sitúa a 50 metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista. Sin embargo esa distancia se reduce a 20 metros en zonas urbanas según la "ORDEN FOM/2230/2005, de 6 de julio, por la que se reduce la línea límite de edificación en los tramos de las líneas de la red ferroviaria de interés general que discurran por zonas urbanas", publicada en el BOE de 12 de julio, de la que se destaca lo siguiente:
- 1. En los tramos de las líneas de la Red Ferroviaria de Interés General que discurren por zonas urbanas y siempre que lo permita el planeamiento urbanístico correspondiente, queda establecida la línea límite de edificación a una distancia de veinte metros de la arista exterior más próxima a la plataforma.*
 - 2. Sin perjuicio de lo anterior, será posible asimismo reducir la distancia señalada en el apartado precedente en casos singulares siempre y cuando la reducción que se pretenda redunde en una mejora de la ordenación urbanística y no cause perjuicio a la explotación ferroviaria, previa solicitud del interesado y tramitación del correspondiente expediente administrativo, que deberá en todo caso ser informado favorablemente por el administrador de la infraestructura ferroviaria correspondiente.*
- g. La Orden FOM 2893/2005, de 14 de septiembre (BOE 19/09/2005), establece cuales son las competencias delegadas en materia ferroviaria del Secretario de Estado de Infraestructuras y Planificación, el Director General de Ferrocarriles y los Presidentes de los Consejos de Administración de ADIF y FEVE. En particular, se especifica que: *Se delega en los Presidentes de los Consejos de Administración de ADIF y FEVE la fijación de la línea límite de edificación en zonas urbanas concretas, caso a caso, en los supuestos a que se refiere el apartado segundo de la Orden FOM/2230/2005, de 6 de julio, por la que se reduce la línea límite de edificación en los tramos de las líneas de la Red Ferroviaria de Interés General que discurran por zonas urbanas.*





Las limitaciones impuestas en relación con los terrenos inmediatos al ferrocarril se regulan en los artículos 25 a 28, 30, 34, 36 y 39 del Real Decreto 2387/2004, del Reglamento del Sector Ferroviario.

III.- PLANIFICACIÓN FERROVIARIA

Por la margen oriental de la zona objeto de estudio discurre la línea de ferrocarril Lorca-Águilas, gestionada por el ADIF.

Hay previstas a corto/medio plazo actuaciones por parte de la Dirección General de Ferrocarriles en el término municipal de Lorca.

Mediante Resolución de la Secretaría de Estado de Infraestructuras (BOE 17/2/2004), se aprobó con carácter definitivo el Estudio Informativo del proyecto "Corredor mediterráneo de alta velocidad. Tramo Murcia-Almería", afectando dicho Estudio a la zona objeto de actuación.

La travesía de Lorca es actualmente objeto de un nuevo Estudio Informativo de Integración Urbana y Adaptación a Altas Prestaciones de la Red Ferroviaria, que se encuentra en fase de Redacción.

IV.- PROTECCIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS EXISTENTES Y/O PREVISTAS

Del estudio de la documentación remitida se observa que el objeto de la presente actuación es el desarrollo del Polígono S-9R, cuyos terrenos se encuentran clasificados como Suelo Urbanizable Sectorizado y calificados como Residencial de Media Densidad. La superficie total de los mismos es de 30.810 m², encontrándose situados a 200 metros de la salida de la estación Lorca-Sutullena.

Analizando la ubicación de este sector en el contexto de lo aprobado en el Estudio Informativo del tramo Murcia - Almería, hay que indicar que la presente propuesta no se ve afectada por ningún vial, exterior a la línea ferroviaria, propuesto para la supresión de los pasos a nivel. El documento *Memoria de la Ordenación* especifica, además, que se ha considerado la duplicación de la vía con objeto de la línea de alta velocidad Murcia – Almería.

Respecto al nuevo Estudio Informativo del Proyecto de "Integración Urbana y Adaptación a Altas Prestaciones de la Red Ferroviaria de Lorca", que se encuentra actualmente en redacción, cabe indicar que ninguna de las variantes planteadas hasta el momento atraviesa el sector objeto del plan parcial.





Además, dicho sector se encuentra lo suficientemente alejado de la estación como para no verse afectado por las alternativas de aprovechamiento del corredor ferroviario, y que plantean hasta el momento el mantenimiento de la estación en la medida de lo posible, adaptándola a las condiciones de explotación de alta velocidad y de cercanías. Por todo lo anterior no es esperable que el Estudio Informativo, actualmente en fase de redacción, afecte sustancialmente a la zona objeto de este informe. No obstante, el proyecto es susceptible de sufrir pequeños ajustes, no sustanciales, de trazado con la aprobación definitiva del mismo, e incluso durante la redacción del correspondiente Proyecto de Construcción.

V.- CONCLUSIONES

En virtud de lo explicitado, y desde el punto de vista de la planificación ferroviaria, ésta Dirección General informa de lo siguiente:

- Para las actuaciones previstas, ~~como cualquier actuación futura, se ha de cumplir lo especificado en la Ley 39/2003 del Sector Ferroviario, y en particular lo relacionado con la zona de dominio público, zona de protección y línea límite de edificación.~~
- Tras la aprobación del trazado definitivo del Estudio Informativo del Proyecto de "Integración Urbana y Adaptación a Altas Prestaciones de la Red Ferroviaria de Lorca", tanto las actuaciones previstas como cualquier actuación futura deberán seguir cumpliendo lo especificado en la Ley 39/2003 del Sector Ferroviario.
- Se deberá solicitar al ADIF, en caso de que no se hubiera hecho ya, los datos y las autorizaciones correspondientes.
- Además, las actuaciones propuestas deberán atenerse a lo dispuesto en la legislación estatal, autonómica y local en materia de ruidos y vibraciones. Asimismo, no comportará para el ferrocarril, ni para la empresa explotadora del mismo, carga alguna y, en ningún caso, supondrá afectación a la correcta explotación ferroviaria.

	VISADO	18/02/2009
	Normal	120599/29146
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SAC		
Visado Telemático		
Autores: AGUSTÍN INCASTA BENAVENTE JUAN GARCÍA PEDRERO CRISTINO GUERRA LOPEZ SEBASTIAN MIÑARRO GARCIA		
Madrid, a 22 de mayo de 2008		
El Colegio garantiza la firma digital de los autores		
Ministerio de Fomento		

COMUNIDAD DE REGANTES DE LORCA

C/. Corredera nº 22
Telf. 968 46 61 45
30800 LORCA (Murcia)

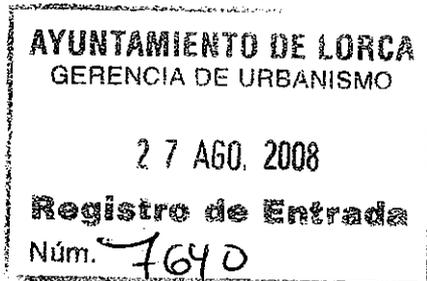
Lorca, 18 de agosto de 2008.

N/Ref: PC.21/08

S/Ref: Expte. nº 05-05-01

AYUNTAMIENTO DE LORCA.

Servicio de Planeam. y G. Urbanística.
Gerencia de Urbanismo.



En esta Comunidad de Regantes se ha recibido escrito de ese Excmo. Ayuntamiento comunicando el acuerdo de la Junta de Gobierno local de fecha 28-03-2008 sobre "Aprobación Inicial del Plan Parcial y Programa de Actuación del Sector 9-R del PGMO en Diputación de Sotullena" promovido por D. José Navarro Padilla y otros. Se adjuntaba proyecto.

Las obras del mencionado Plan Parcial afectan a riegos e instalaciones propiedad de esta Comunidad de Regantes, por lo que a la hora de aprobar definitivamente las mismas, deberán tener en cuenta las siguientes consideraciones:

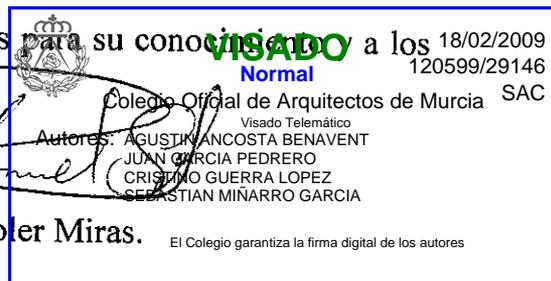
1º.- En todo el tramo del Camino de Marín que ocupar dicho Sector existe el riego de las Zahúrdas. Este riego debería ser sustituido todo por tubería de hormigón de junta elástica Tipo D (paso de vehículos). Es decir, del mismo diámetro que el realizado anteriormente en el Camino de Marín.

2º.- Existe una tubería de PVC de 200 mm. diámetro de junta elástica de PN-10 que discurre junto al riego de las Zahúrdas.

3º.- Antes del comienzo de las obras que afectan a las instalaciones de esta Comunidad de Regantes deberán obtener las autorizaciones preceptivas, para lo cual es conveniente que se pongan en contacto con los servicios técnicos de esta Comunidad.

Lo que tengo a bien comunicarles para su conocimiento a los efectos oportunos.

Fdo. Manuel Soler Miras.
Presidente.-





Aguas de Lorca

Príncipe Alfonso, 2
Telf. 968 47 71 10 - Fax 968 47 00 79
30800 LORCA (Murcia)

Registro de Salida	
FECHA	NUM.
11.02.2008	150

José Navarro Padilla
Junta de Compensación Sector Lorca S-9R

ASUNTO: Informe sobre conexiones a las redes municipales de abastecimiento y saneamiento del Sector S-9 R Camino Marín.

Con relación a su solicitud sobre nuevos puntos de entronque a la red municipal de Abastecimiento de agua potable y Saneamiento para el Sector S-9R en el Camino Marín, para la tramitación del Plan Parcial de dicho sector, y una vez recepcionadas las obras del Sector RNP-1, se le informa de lo siguiente:

Con la documentación facilitada, no se cuantifican las necesidades de abastecimiento de agua potable, así como las aguas residuales y pluviales generadas en el sector; no obstante, las redes municipales de sección suficiente para su conexión son las siguientes:

Abastecimiento de agua potable

El punto de entronque a la red municipal de abastecimiento se realizará en la conducción de 200 mm de diámetro, ubicada en la calle de nueva apertura entre el sector RPN-1 y el Sector S-9R. Siendo necesaria la prolongación de esta conducción, de 200 mm de diámetro, hasta su conexión con la conducción existente al otro lado de la línea del ferrocarril.

Saneamiento

El punto de entronque de la red municipal de saneamiento se realizará en el colector de aguas residuales existente en la calle de nueva apertura, ubicada en entre el sector RPN-1 y el Sector S-9R. Igualmente las aguas pluviales se podrán conectar al antiguo canal de pluviales, modificado, con trazado a lo largo del vial entre el sector S-9R y Sector RNP-1.

Lorca, a 11 de febrero de 2.008

Fdo. Francisco Reyes
Director de Planificación e **VISADO** Normales 18/02/2009
120599/29146

Normal SAC
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia
Visado Telemático

Autores: AGUSTIN ANCOSTA BENAVENTE
JUAN GARCIA PEDRERO
CRISTINO GUERRA LOPEZ
SEBASTIAN MINARRA

Aguas de Lorca

El Colegio garantiza la firma digital de los autores





Dirección Ejecutiva de Mantenimiento de Infraestructura
Delegación de Mantenimiento de Líneas Este

Pedro Martínez Padrón
Delegado

 Dirección General
de Desarrollo de
la Infraestructura
Dirección Ejecutiva de M.I.
Delegación de Mant. de Líneas Este

23/05/2008

Ref. N° 2008/00993

SALIDA

AYUNTAMIENTO DE LORCA
GERENCIA DE URBANISMO

10 JUN. 2008
Registro de Entradas
Núm. 5545

Francisco José García García
D.º. Alcalde de Urbanismo y Desarrollo
Sostenible
Gerencia de Urbanismo
Ayuntamiento de Lorca
C/Puente La Alberca, s/n. Complejo La Merced.
30800 Lorca (Murcia)

Valencia, 23 de mayo de 2008
Ref.: AA-056/06

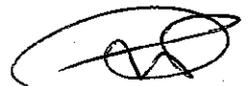
ASUNTO: Aprobación inicial del Plan Parcial del Sector, Lorca, S-9 R
Su Ref: escrito de 9 de abril y nº de salida 3575, con entrada en esta Delegación el 25 de abril de 2008. (Expediente 05.05.01)

A la vista de la documentación recibida con su escrito arriba referenciado, en la que se recogen con mayor o menor detalle, las observaciones hechas al proyecto de urbanización de la citada unidad de actuación, esta Delegación de Mantenimiento de Líneas Este entiende que, de acuerdo a las correcciones efectuadas, no se observan usos contrarios a la normativa sectorial ferroviaria y, por tanto, se considera una actuación **AUTORIZABLE**.

El presente informe no supone Autorización alguna, debiendo ser recabada ésta de forma previa al inicio de los trabajos en la zona de influencia del ferrocarril, y desarrollando detalladamente las cuestiones esbozadas de forma generalista.

Recordarles que tendrá que obtenerse la conformidad de la Dirección General de Ferrocarriles en cuanto al planeamiento ferroviario vigente, y que este informe deberá entenderse independiente de las consideraciones que al respecto de cuestiones puramente patrimoniales pueda plantear la Dirección de Patrimonio y Urbanismo de ADIF.

Atentamente


Pedro Martínez Padrón

SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN
Gerencia de Urbanismo de Lorca

10 JUN 2008

Registro de Entrada n.º 31

VISADO 18/02/2009
Normal 120599/29146

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SAC

Visado Telemático
Autores: AGUSTIN ANCOSTA BENAVENT













ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS
C/ Bailén, 5-1ª planta - 46007 VALENCIA
Tel. Ext. 96 353 73 22 - Int. 437 322. Fax Ext. 96 353 73 52 - Int. 437 352
dmfeste@adif.es

INGENIERÍA PLANTA EXT. MURCIA
C/ ARQUITECTO EMILIO P. PIÑERO, 8, 2ª PLANTA
EDF. C.T. VISTA ALEGRE
30.008 - Murcia

S/Referencia:

D. AGUSTÍN ANCOSTA BENAVENT

N/Referencia: 4927

C/ CORREDERA, 10, 2º-G
30.800 LORCA
MURCIA

N/Unidad: ING. PLANTA EXT. MURCIA

Fecha: 08 de febrero de 2.005

Asunto: Punto de entronque con red de Telefónica de URB. P.P. SECTOR S-9.R (C.T. LORCA).

Muy Sr. mío:

Como contestación a su carta de fecha, 20-01-05 sobre el asunto de referencia, adjunto le enviamos copia del plano que nos remitió, en el que se ha marcado con un círculo el punto de entronque del que ha de partir la infraestructura de canalización correspondiente.

Quedando a su disposición para cuantas consultas desee formularnos, en los teléfonos 968 36 05 29/ 968 36 05 36, atentamente,



Director Residencial Este



VISADO
Normal

18/02/2009
120599/29146

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SAC

Visado Telemático
Autores: AGUSTIN ANCOSTA BENAVENT
JUAN GARCIA PEDRERO
CRISTINO GUERRA LOPEZ
SEBASTIAN MIÑARRO GARCIA

**11. ANEXO IV. CONVENIO EQUIPAMIENTOS Y PROMOCIONES
DE LORCA, S.L.**



VISADO
Normal

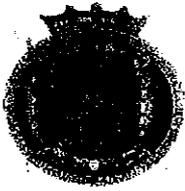
18/02/2009
120599/29146

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SAC

Visado Telemático

Autores: AGUSTIN ANCOSTA BENAVENT
JUAN GARCIA PEDRERO
CRISTINO GUERRA LOPEZ
SEBASTIAN MIÑARRO GARCIA

El Colegio garantiza la firma digital de los autores 70



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LORCA
GERENCIA DE URBANISMO

**CONVENIO URBANÍSTICO PARA COMPLETAR LAS OBRAS DE
URBANIZACIÓN Y ANEJOS AL NUEVO CAMPO DE FUTBOL**

En la ciudad de Lorca, a 1 de octubre de 2002

REUNIDOS

De una parte, el Ilmo. Sr. Alcalde-Presidente de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Lorca, **DON MIGUEL NAVARRO MOLINA**, facultado para este acto según acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno del día 29 de abril de 2002

Y de otra parte, **D. MARTIN CARRILLO MOTOS**, con D.N.I. nº 23.177.602 y **D. JOSE GINER MARTINEZ**, con D.N.I. nº 23.149.188, como representantes autorizados de la sociedad mercantil **EQUIPAMIENTOS Y PROMOCIONES DE LORCA, S.L.**, con domicilio social en Calle Presbítero Emilio García - Edificio Bruselas 1º A de Lorca (Murcia) y C.I.F. B-73006017.

OBJETO

Es objeto de este documento, la firma de un **CONVENIO URBANISTICO** entre las partes anteriormente citadas; figura urbanística que se encuentra regulada por el Título V "Gestión Urbanística y Patrimonios Públicos de Suelo", Artículo 158 de la Ley 1/2001, de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia.

Las partes intervinientes en el presente Acto se reconocen la mutua y necesaria capacidad para la formalización del presente Convenio con arreglo a los siguientes y particulares

ANTECEDENTES

PRIMERO.- Con fecha 24 de noviembre de 1.998, el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Lorca, adjudicó a la mercantil **EQUIPAMIENTOS Y PROMOCIONES DE LORCA, S.L.**, mediante el sistema de concurso por procedimiento abierto, el Contrato relativo a la **EJECUCION DE UN CAMPO DE FUTBOL MUNICIPAL, UN PABELLON MUNICIPAL Y UN PASEQUE EN EL BARRIO DE SAN JOSE**, a cambio de la transmisión de terrenos de propiedad municipal.

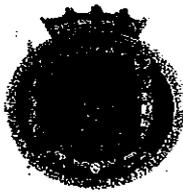
18/02/2009
120599/29146
SAC

Normal

Visado Telemático

Autores: AGUSTIN ANCOSTA BENAVENT
JUAN GARCIA PEDRERO
CRISTINO GUERRA LOPEZ
SEBASTIAN MIÑARRO GARCIA

El Colegio garantiza la firma digital de los autores



**EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LORCA
GERENCIA DE URBANISMO**

El objetivo en una primera fase del mismo, era, sobre la parcela de 104.000 m² situada en la Diputación de La Torrecilla de Lorca y en las inmediaciones del Hospital Rafael Méndez, la construcción de un Campo de Fútbol y la realización de las Obras de Urbanización circundantes al mismo (cuyas obras se encuentran en ejecución en la actualidad y que se denominará **Complejo Deportivo "Francisco Artes Carrasco"**), quedando sin ejecutar el resto del Complejo Deportivo, cuya realización se contemplaba en una Segunda Fase.

La Valoración Económica de esta Segunda Fase, de acuerdo con la Documentación Técnica (Memoria de Calidades, Mediciones y Presupuesto) que se incorpora como documento inseparable al presente Convenio, asciende a la cantidad de **DOS MILLONES TRESCIENTOS VEINTIOCHO MIL NOVECIENTOS TREINTA Y OCHO EUROS CON CINCUENTA Y SEIS CENTIMOS (2.328.938,56.- €) MAS EL I.V.A. correspondiente.**

SEGUNDO.- El Ayuntamiento de Lorca, será el **adjudicatario del 10 % del Aprovechamiento Urbanístico Lucrativo** de una serie de Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado del P.G.M.O. de Lorca, una vez aprobados los correspondientes Planes Parciales y Figuras de Gestión Urbanística que desarrollen los mismos.

Los Sectores son los siguientes:

10 % Aprov. Urb. Sector RNP-1	3.200,00.- m ² /techo.
10 % Aprov. Urb. Sector RP-1.2 (S-11)	1.926,00.- m ² /techo.
10 % Aprov. Urb. Sector RP-2 (UZPI-1)	3.752,00.- m ² /techo.
Total	8.878,00.- m²/techo.

El **Valor Básico de Repercusión Medio**, €/m² de construcción, de estos Aprovechamientos Urbanísticos teniendo en cuenta: los precios de mercado, la localización de los mismos, los costes de las Obras de Urbanización y demás aspectos, es de 250,48 €/m², lo que arroja una valoración económica total de:

10 % Aprov. Urb. Sector RNP-1:	
3.200 m ² /techo x 250,48 €/m ²	801.536,00.- €.
10 % Aprov. Urb. Sector RP-1.2 (S-11):	
1.926 m ² /techo x 250,48 €/m ²	482.424,48.- €.
10 % Aprov. Urb. Sector RP-2 (UZPI-1):	
3.752 m ² /techo x 250,48 €/m ²	939.800,96.- €.

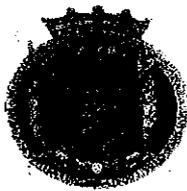
Total Valoración Económica

2.223.761,44.- €.

VISADO 18/02/2009
Normal 120599/29146
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SAC

Visado Telemático
Autor: JUAN JUSTI LANCOSTA BENAVENT
JUAN GARCIA PEDRERO
CRISTINO GUERRA LOPEZ
SEBASTIAN MINARRO GARCIA

El Colegio garantiza la firma digital de los autores



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LORCA
GERENCIA DE URBANISMO

TERCERO.- Considerando que el Artículo 88.1 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, establece que las Administraciones Públicas podrán celebrar Acuerdos, Pactos, Convenios o Contratos con personas tanto de Derecho Público como Privado, siempre que no sean contrarios al Ordenamiento Jurídico, ni versen sobre materias no susceptibles de transacción y tengan por objeto satisfacer el interés público que tienen encomendado, con el alcance, efectos y régimen jurídico específico, que en cada caso prevea la disposición que lo regule.

En el mismo sentido se pronuncia el Artículo 4 del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, en virtud del cual, la Administración podrá concertar los Contratos, Pactos y Condiciones que tenga por conveniente, siempre que no sean contrarios al interés público, al Ordenamiento Jurídico, ni a los principios de buena administración, y deberá cumplirlos a tenor de los mismos, sin perjuicio de las prerrogativas establecidas por la Legislación Básica a favor de aquella.

CUARTO.- En ningún caso el compromiso adquirido por el Excmo. Ayuntamiento de Lorca supondrá condicionar, limitar o constreñir de modo alguno las legítimas facultades de planeamiento que a esta Administración corresponden en virtud de la Legislación Urbanística y la propia del Régimen Local, ni su contenido discrecional modulado por la consecución del interés general y público a que está subordinada toda actuación administrativa, todo ello de conformidad con la Ley 1/2001, de 24 de abril del Suelo de la Región de Murcia y disposiciones complementarias y concordantes.

En consecuencia, las partes han acordado libremente celebrar el presente **CONVENIO URBANISTICO**, el cual llevan a efecto en base a las siguientes

ESTIPULACIONES

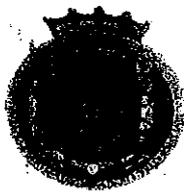
PRIMERA.- EQUIPAMIENTOS Y PROMOCIONES DE LORCA, S.L. se compromete a ejecutar la Segunda Fase: Obras Complementarias y Anejas al Complejo Deportivo "Francisco Artes Carrasco" con arreglo al contenido de la Memoria de Calidades, Mediciones, Presupuesto y Planos que como documento técnico se unen inseparablemente al presente convenio, el cual será sometido a la supervisión de los Servicios Técnicos Municipales

18/02/2009
120599/29146
SAC

VISADO
Normal
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia

Autores: AGUSTIN ANCOSTA BENAVENT
JUAN GARCIA PEDRERO
CRISTINO GUERRA LOPEZ
SEBASTIAN MIÑARRO GARCIA

El Colegio garantiza la firma digital de los autores



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LORCA
GERENCIA DE URBANISMO

De forma resumida estas obras complementarias (que se ejecutarán sobre el resto de la parcela de 104.000 m² situada en la Diputación de La Torrecilla) consistirán fundamentalmente en:

- Ejecución de vestuarios en la zona 1 del Campo de Fútbol principal.
- Realización de dos Campos de césped artificial para entrenamiento.
- Realización de un Campo de Fútbol 7 de césped natural.
- Iluminación del Campo de Fútbol principal, TV color.
- Vallado del Campo de Fútbol y de todo el recinto.

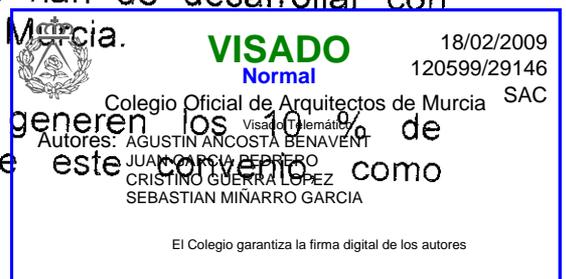
El plazo de ejecución para la realización de esta Fase se fija en 11 meses.

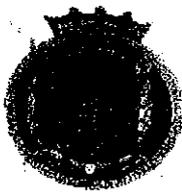
SEGUNDA.- Como compensación y contraprestación de lo anterior, y teniendo en cuenta que la valoración económica de las Obras Complementarias y Anejas del Complejo Deportivo "Francisco Artes Carrasco" es sensiblemente parecida a la valoración del total de los 10 % del Aprovechamiento Urbanístico de los Sectores reflejados en el Punto Tercero de los Antecedentes, el Ayuntamiento de Lorca cede libre y gratuitamente el total de los 10 % de Aprovechamiento Urbanístico de los mencionados Sectores a EQUIPAMIENTOS Y PROMOCIONES DE LORCA, S.L., siendo por cuenta de esta mercantil los gastos e impuestos que se originen como consecuencia de la transmisión de los citados aprovechamientos.

La diferencia económica de CIENTO CINCO MIL CIENTO SETENTA Y SIETE EUROS CON DOCE CENTIMOS (105.177,12.- €) entre la valoración de las Obras Complementarias y la de los Aprovechamientos será con cargo al Ayuntamiento de Lorca, que la hará efectiva a la entrega de las obras de la totalidad del Complejo Deportivo "Francisco Artes Carrasco", es decir, a la finalización de las dos Fases.

TERCERA.- El Ayuntamiento de Lorca cederá libre de cualquier carga o gravamen, ya sea de tipo económico o urbanístico, los distintos 10 % de los Aprovechamientos Urbanísticos Lucrativos de los mencionados Sectores Urbanísticos, según se vayan aprobando las distintas Figuras de Planeamiento y de Gestión Urbanística que los han de desarrollar con arreglo al Título V de la Ley 1/2001 de la Región de Murcia.

Todos los gastos de Urbanización que generen los 10 % de aprovechamiento urbanístico lucrativo objeto de este convenio como





EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LORCA
GERENCIA DE URBANISMO

consecuencia del desarrollo urbanístico de sus respectivos planes parciales, serán con cargo a los sectores en donde se ubican los mismos.

En documentación gráfica adjunta, se localiza el ámbito geográfico de cada Sector en el que se ha de plasmar el 10 % de Aprovechamiento Urbanístico de cesión.

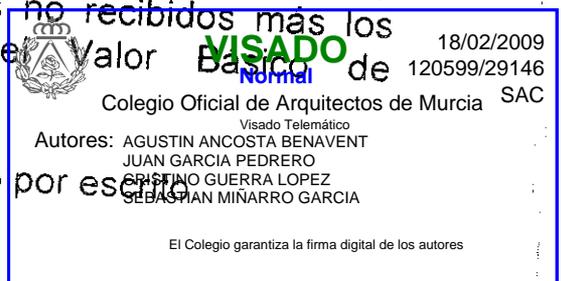
CUARTA.- Serán causas de resolución del pleno derecho del presente Convenio, las siguientes:

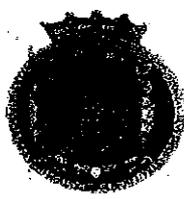
- a) El transcurso de los 11 meses de plazo estipulado para la realización de las Obras Complementarias y Anejas del Complejo Deportivo "Francisco Artes Carrasco", sin que éstas se hayan ejecutado, previa denuncia formalizada por escrito por el Ayuntamiento de Lorca, manifestando su intención de resolver el Contrato.
- b) La eficacia del presente Convenio quedará supeditada, en todo caso, a la Aprobación Definitiva de los Planes Parciales que afecten a los Sectores Urbanísticos que son objeto del mismo y de sus Figuras de Gestión Urbanística, a través del procedimiento legal que les sean de aplicación y cuyo plazo máximo para la mencionada Aprobación Definitiva será de dos años.

Para el caso de la no aprobación de éstos y por tanto, se de la imposibilidad de cesión de los 10 % de los Aprovechamientos Urbanísticos por parte del Ayuntamiento de Lorca, éste vendrá obligado a la **devolución del importe económico** de las Obras Complementarias y Anejas del Complejo Deportivo "Francisco Artes Carrasco" que hayan sido ejecutadas por EQUIPAMIENTOS Y PROMOCIONES DE LORCA, S.L. más los intereses legales correspondientes.

c) En el caso en que en la Aprobación Definitiva de los distintos Planes Parciales de los Sectores afectados por este Convenio, los 10 % de los Aprovechamientos Urbanísticos asignados a los mismos, sean **inferiores** a los reflejados en este Convenio, el Ayuntamiento de Lorca se compromete a abonar en metálico a EQUIPAMIENTOS Y PROMOCIONES DE LORCA, S.L. la diferencia de valor de los Aprovechamientos no recibidos más los intereses legales correspondientes, al precio del Valor Base de Repercusión Medio fijado en este Convenio.

d) El mutuo acuerdo de ambas partes formalizado por escrito.





**EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LORCA
GERENCIA DE URBANISMO**

QUINTA.- CONDICION FINAL.

La eficacia del presente Convenio queda condicionada a la Aprobación Definitiva de los Planes Parciales y de sus Figuras de Gestión Urbanística de los Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado afectados por éste, y a la no variación de las condiciones y estándares urbanísticos de los mismos establecidos por el P.G.O.U. de Lorca y su Revisión, y que son conocidos al día de la fecha por las partes.

Y para que conste, y en prueba de conformidad, se firma el presente Convenio Urbanístico, por ambas partes, por triplicado ejemplar, en la ciudad y fecha al principio indicadas, ante mí, el Secretario Delegado de todo lo cual doy fe.

POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LORCA

POR EQUIPAMIENTOS Y PROMOCIONES
DE LORCA, S.L.

Fdo: D. Miguel Navarro Molina.

Fdo: D. Martín Carrillo Motos.
Fdo: D. José Giner Martínez.

ANTE MI,
EL SECRETARIO
P.D. (Resol 5-05-00)

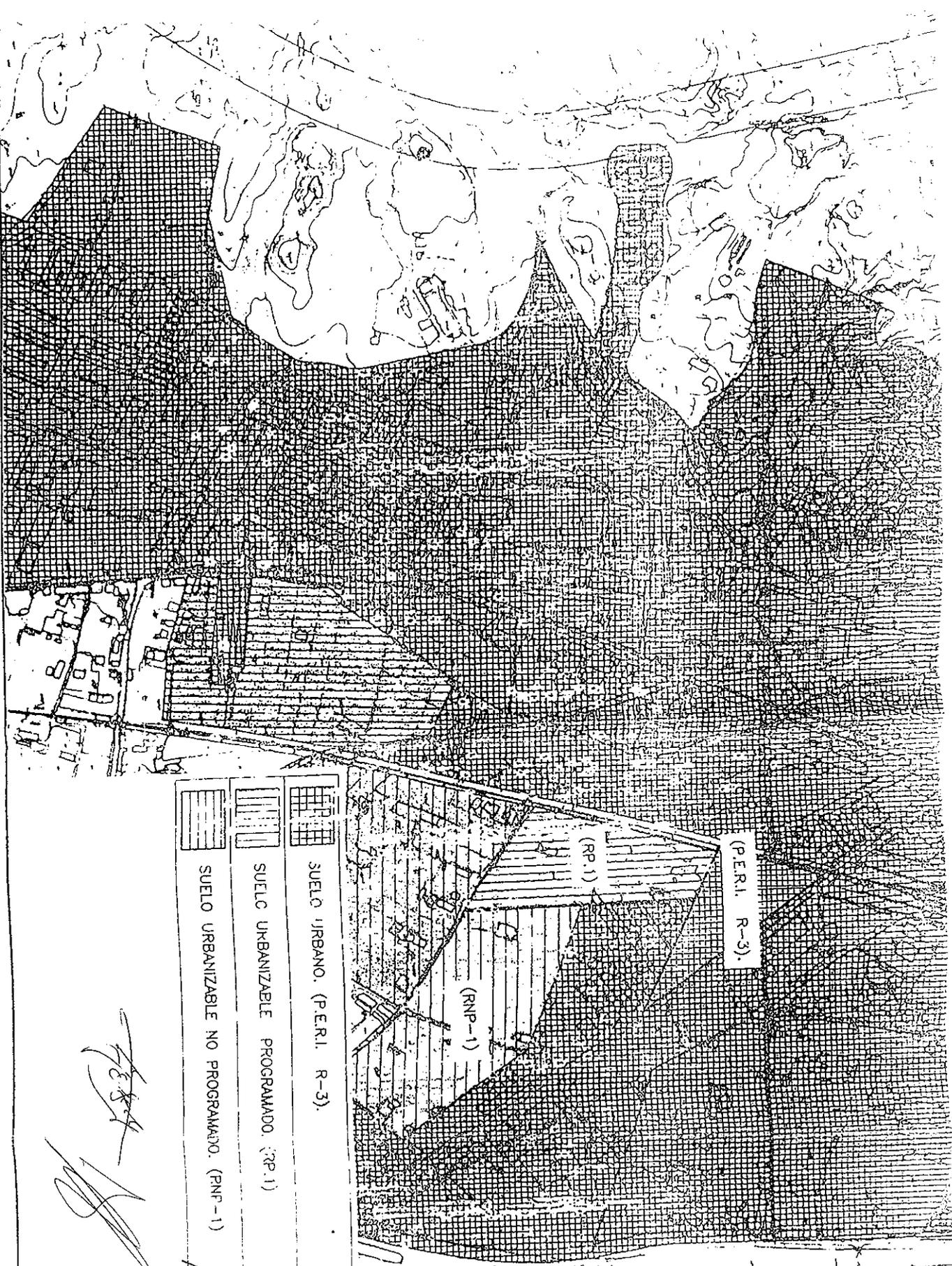
Fdo: Pedro José Martínez Marín

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente convenio fue aprobado por el Consejo de la Gerencia municipal de Urbanismo en sesión celebrada el día 24 de abril de 2002 y por el Excmo. Ayuntamiento pleno en sesión del día 29 de abril de 2002.

EL SECRETARIO
P.D. (Resol 5-05-00)

Fdo: Pedro José Martínez Marín

	VISADO	18/02/2009
	Normal	120599/29146
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SAC		
Visado Telemático		
Autores: AGUSTIN ANCOSTA BENAVENT JUAN GARCIA PEDRERO CRISTINO GUERRA LOPEZ SEBASTIAN MIÑARRO GARCIA		
El Colegio garantiza la firma digital de los autores		



	SUELO URBANO. (P.E.R.I. R-3)
	SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO. (R.P.1)
	SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO. (R.N.P.-1)

(PERI. R-3)

(RP.1)

(RNP-1)



VISADO
Normal

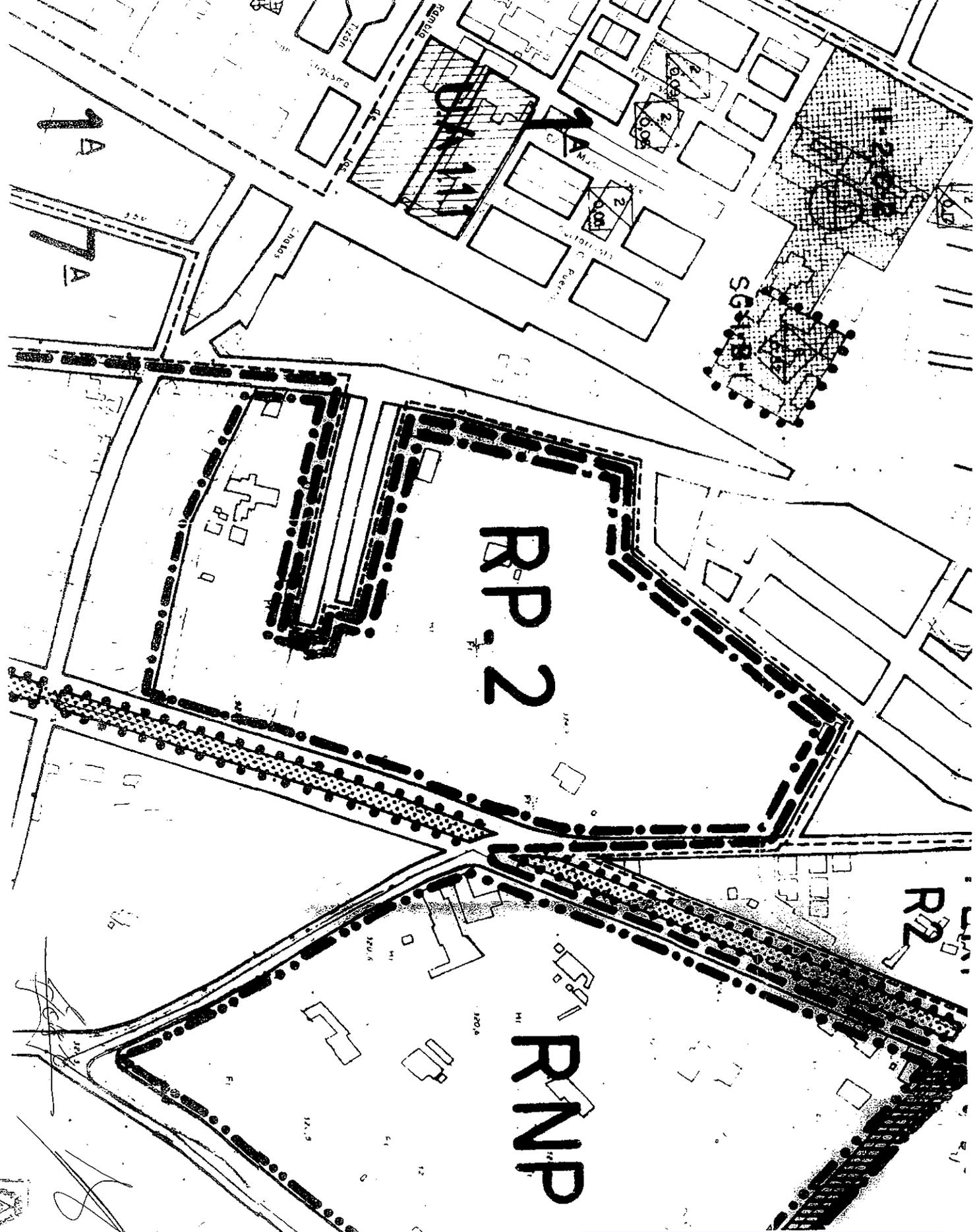
18/02/2009
120533/29146

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SAC

Autores: AGUSTIN ANOSTA BENAVENT
JUAN GARCIA PEDRERO
CRISTINO GUERRA LOPEZ
SEBASTIAN MINARRO GARCIA

El Colegio garantiza la firma digital de los autores

Handwritten signatures and initials:
 - A large signature at the top left.
 - The number '7384' written below it.
 - The number '7771' written at the bottom left.



[Handwritten signatures and scribbles]



VISADO 18/02/2009
Normal 120599/29146

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SAC

Visado Telemático

Autores: AGUSTIN ANCOSTA BENAVENT
JUAN GARCIA PEDRERO
CRISTINO GUERRA LOPEZ
SEBASTIAN MINARRO GARCIA

El Colegio garantiza la firma digital de los autores

