

PLAN PARCIAL SECTOR R.N.P-1.

MEMORIA

(Noviembre 2006)

(Texto Refundido)

INDICE

GENERALIDADES Y ANTECEDENTES.

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

MEMORIA DE INFORMACION URBANISTICA

1.- RELACION DE P. PARCIAL CON EL P.G.O.U. DE LORCA.

2.- CARACTERISTICAS NATURALES DEL TERRENO.

- 2.1.- Características geológicas de los terrenos.**
- 2.2.- Características geotécnicas de los terrenos.**
- 2.3.- Características topográficas de los terrenos.**

3.- USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURA EXISTENTES.

- 3.1.- Usos y edificaciones existentes.**
- 3.2.- Infraestructuras existentes.**

Red Viaria.
Suministro de energía eléctrica.
Suministro de agua potable.
Evacuación de aguas residuales.

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

MEMORIA DE LA ORDENACION.

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

2.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION.

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

4.- JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES LEGALES.

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

4.2.- Reservas del suelo propias del Plan Parcial.

4.3.- Zonificación.

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

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

5.- GESTION DE PLANEAMIENTO – UNIDADES DE EJECUCION.

5.1.- División poligonal – Justificación de las determinaciones.

5.2.- Sistema de Actuación.

ORDENANZAS.

1.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS.

1.1.- Objetivo y ámbito de aplicación.

1.2.- Normas de rango superior.

1.3.- Terminología de conceptos.

2.- REGIMEN URBANISTICO.

2.1.- Calificación del suelo.

2.2.- Régimen relativo a los Estudios de Detalle.

2.3.- Parcelaciones.

2.4.- Proyectos de urbanización.

3.- NORMAS GENERALES.

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

3.2.- Condiciones de volumen.

3.3.- Condiciones de uso.

3.4.- Condiciones higiénicas.

3.5.- Condiciones de seguridad.

3.6.- Condiciones constructivas.

3.7.- Condiciones estéticas.

3.8.- Condiciones de Accesibilidad.

3.9.- Reserva de Plazas de Aparcamiento.

4.- NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA.

4.1.- Normas Particulares de la Zona A.

4.2.- Normas Particulares Zona Verde.

4.3.- Normas Particulares Equipamiento Docente – Deportivo.

4.4.- Normas Particulares Equipamiento Deportivo No Cubierto.

4.5.- Normas Particulares Equipamiento Sanitario.

4.6.- Normas Particulares Zona de Viales y Aparcamiento.

PLAN DE ETAPAS.

ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO.

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

2.- ESTUDIO FINANCIERO.

CONCLUSION.

ANEXO I A LA MEMORIA.

ANEXO II A LA MEMORIA.

M E M O R I A.

GENERALIDADES Y ANTECEDENTES DEL P.P.

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

El objeto principal de éste Plan Parcial (P. P.), es el desarrollo del Polígono de Suelo Urbanizable No Programado (Sector R.N.P.1) correspondiente al ámbito del mismo, conforme a la Legislación del Suelo Vigente, con la finalidad de ordenar y distribuir el volumen en manzanas edificables.

Dicho Sector de Suelo Urbanizable No Programado denominado RNP1, nace como consecuencia de la Modificación Puntual del Plan General, en relación al Concurso del Campo de Fútbol Municipal, partiéndose el Sector de suelo urbanizable recogido en el Plan como RP1 en dos sectores, uno de Urbanizable No Programado denominado RNP1, y el resto siguió denominándose RP1, clasificado como Suelo Urbanizable.

- La modificación planteada en su día y aprobada definitivamente consistió:

1. *Respecto al actual Sector RP1.*

Los terrenos en donde se transfiera el aprovechamiento están incluidos dentro del sector de suelo urbanizable programado denominado RP1, con una superficie aproximada de 86.000 m², de estos terrenos una parte de los mismos, unos 53.333 m² serían a los que se transfieran el aprovechamiento urbanístico sobrante del Campo de Fútbol.

La Modificación consiste en:

- a) Calificar como de SECTOR URBANIZABLE NO PROGRAMADO DICHOS TERRENOS, creando un sector que denominaremos Sector RNP1, con la normativa urbanística particular que se define en estas ordenanzas y, que se incorpora a las normas del suelo urbanizable No Programado, Capítulo 16, Sección 1 y 2 del P.G.O.U.*
- b) Mantener el resto del Sector como URBANIZABLE PROGRAMADO, que seguimos denominando RP1, con las condiciones urbanísticas indicadas en la sección 9, normas particulares de los Sectores RP1 y RP2, modificando de paso los artículos 422 y 423 del P.G.O.U.*
- c) Modificar y aclarar el contenido e interpretación art. 422 y art. 423 del P.G.O.U. en sus apartados 3 y 4, en el sentido siguiente:*
 - El art. 422 no condicione tanto la tipología.*
 - El apartado 3 se entenderá conforme a que las reservas de suelo para dotaciones serán las recogidas en el Reglamento de Planeamiento y su Anexo, entendiéndose que el volumen edificable con destino a dichas reservas de cesión obligatoria y gratuita no se incluirán en el cómputo de la edificabilidad máxima permitida.*

- *El apartado 4 en el sentido que será el Plan Parcial el que creé sus propias ordenanzas particulares, conforme la tipología establecida por el P.G.O.U. para los sectores RP1 y RP2 en su artículo 422 y sus alturas máximas según tipología edificatoria, desapareciendo la imposición de parcelas mínimas que resultan excesivamente concretas, obligando a los Planes Parciales que la desarrollen a Ordenanzas forzadas.*
 - *La Modificación afectará tanto al Sector RP1, como al RP2 del articulado.*
 - *La Modificación no suprime ni afecta al art. 422.b y 423.b aprobada por el RP-NT Tercia.*
- *En cuanto al planteamiento y desarrollo del Sector RNP1, tras la aprobación de a Ley 1/2001 de la Región de Murcia, indicar que:*

No se precisa la Ejecución del PAU, tras la Aprobación de Ley Regional del Suelo Ley 1/2.001 de 24 de abril de la Región de Murcia.

En base a las siguientes consideraciones:

1. *Conforme a la Ley 6/98 de 13 de Abril sobre régimen del suelo y volúmenes, en la Disposición Transitoria Primera, se dice “..... El régimen urbanístico del suelo establecido en ésta Ley sin perjuicio de las” será de aplicación desde la entrada en vigor de la misma a los **planes y normas vigentes** en dicho momento, teniendo en cuenta las siguientes reglas:*
 - a)
 - b) *Al suelo urbanizable programado, al suelo apto para urbanizar y al suelo urbanizable no programado, se les aplicará el régimen de derechos y deberes establecidos en la Ley para el Suelo Urbanizable. El desarrollo del suelo urbanizable no programado, podrá promoverse directamente sin necesidad de concurso, mediante los instrumentos de planeamiento previstos en la legislación urbanística.....”*
2. *Los artículos 15 y 16 de la Ley Regional 6/98 del 13 de Abril, establece que.....*
 - a) *“... El derecho a promover la transformación mediante la presentación ante el Ayuntamiento del correspondiente planeamiento de desarrollo... se podrá ejercer desde el momento en que el Planeamiento General delimite sus ámbitos o se hayan establecido las condiciones para su desarrollo.....”.*
 - b) *..... “*

Cabe pensar, por tanto, que en nuestro caso.

Suelo Urbanizable No Programado = Suelo Urbanizable Sectorizado.

3. *En base al artículo 66.3 de la Ley de Murcia "... En esta clase de suelo, tendrá la condición de **Suelo Urbanizable Sectorizado** el integrado por los terrenos que así se delimiten para su urbanización, según el modelo y estrategias de desarrollo del planeamiento urbanística.....".*

Por tanto, se entiende que están definidos los coeficientes de edificabilidad, etc, ya que existe el modelo del desarrollo del planeamiento diseñado por el Plan.

- *En base al art. 78.2 de la Ley Regional "... En suelo Urbanizable Sectorizado, para promover su transformación urbanística, bastará con la presentación ante el Ayuntamiento del correspondiente Plan Parcial o en su caso Especial..."*

4. *No obstante lo anterior, y tras las conversaciones mantenidas con la Dirección General de ordenación del Territorio y Vivienda, no está claro que el cambio de régimen de suelo sea automático, no necesariamente sectorizados sin necesidad de PAU.*

*En el caso que nos ocupa, dadas las características del Sector RNP1 que pasó a **Suelo Urbanizable No Programado** tras la Modificación Puntual del Plan General, en relación al concurso del Campo de Fútbol, para evitar conflictos en el Plan de General, cuando realmente estaba clasificado como **Suelo Urbanizable Programado (RP1)** antes de la Modificación, dado que tiene todas sus conexiones resueltas con el Plan General, entendemos que debe tener la consideración de **Suelo Urbanizable Sectorizado**.*

A pesar de ello parece razonable solicitar al Ayuntamiento Cédula de Urbanización sobre su adecuación al Planeamiento urbanístico (como así se ha hecho) todo ello en base al art. 78.3 como si de un suelo urbanizable sin sectorizar se tratase, como paso previo a la presentación del presente instrumento de desarrollo.

2.- SOLICITUD.

La representación de la mayor parte de los propietarios de los terrenos que son objeto del presente P. P., la mercantil Equipamientos y Promociones de Lorca, S.L., 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”*.

3.- SUPERFICIE.

La superficie total del área de actuación, es de 53.333 m², su forma es irregular y el terreno presenta una ligera pendiente descendiente desde el límite Oeste del Sector junto al que ha quedado como RP1 al Camino del Gato que atraviesa nuestro sector y de ahí al límite Este junto a las viviendas sociales.

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

Dicha Modificación impuso el ancho del vial del Gato con 17 mt, de anchura y el vial Norte con 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 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.

MEMORIA DE INFORMACION URBANISTICA.

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

El presente P.P., se ubica en terrenos clasificados por la Modificación del P.G.O.U. de Lorca, como Suelo Urbanizable No Programado, sector R.N.P.1.

Sus objetivos, fines y determinaciones vienen recogidas en su capítulo 15, y en su Modificación del Concurso del Campo de Fútbol:

- *Respecto a los terrenos del actual RP1:*

- *Dado que no se ha dado cumplimiento al Plan de Etapas del Plan General en vigor y, puesto que es necesario realizar la transferencia de aprovechamiento de la edificabilidad no consumida en el Campo de Fútbol, se considera oportuno reclasificación de parte del Suelo del RP1, (en donde se encuentran los terrenos propiedad de la mercantil adjudicataria del Concurso), como suelo URBANIZABLE NO PROGRAMADO, que denominaremos RNP1.*
- *La reclasificación como Suelo URBANIZABLE NO PROGRAMADO, parece la mas acertada por las razones siguientes:*
 - a) *La edificación de dicho suelo será la necesaria para que pueda absolver la que le es propia actualmente como RP1, (0,6 m2/m2), mas la que se precise para absolver la edificabilidad transferida del Campo de Fútbol.*
 - b) *Al tener dicho régimen de suelo, no entra en juego la técnica del aprovechamiento medio entre Plantes Parciales dentro del mismo cuatrienio.*
- *Se mantiene el resto del Sector como Sector RP1, calificado como Suelo Urbanizable Programado, con los mismos parámetros urbanísticos que actualmente posee, teniendo entidad suficiente para su desarrollo y capacidad de absorción de las cargas y gravámenes que por ley le correspondan, máxime cuando serán aminoradas sus cargas urbanísticas por el incremento de edificabilidad del Sector contiguo de reciente creación RNP1.*
- *La edificabilidad y demás parámetros urbanísticos del Sector de Suelo Urbanizable No Programado RNP1 serán los recogidos en las Normas Urbanística del presente Proyecto.*
- *Las condiciones de edificabilidad del Sector de Suelo Urbanizable Programado que mantiene su denominación de RP1, será el que actualmente le corresponde por el Plan General, con las modificaciones también introducidas en la presente Modificación respecto a sus artículos 422 y 423.*

Igualmente y en correspondencia con lo previsto por el P.G.O.U., será el mismo P.P., quien fije las Ordenanzas propias para conseguir los fines previstos.

Las condiciones de edificabilidad y normas de volumen para el Sector son las recogidas en el art. 422 del P.G.O.U. y los parámetros edificatorios son, los recogidos en dicho Plan y en la Modificación posterior, a saber:

- *Normativa Particular Sector Urbanizable No Programado RNP1:*

1. *Abarca la superficie entorno al Camino del Gato, con los límites definidos en los correspondientes planos y con una superficie aproximada de 53.333 m² y, se corresponden con aquellos terrenos en cuya mayor parte va a ser transferidos los aprovechamientos sobrantes del Campo de Fútbol.*
2. *La delimitación entre los nuevos sectores RP1 y RNP1, será el eje del vial de nueva creación proyectado entre ambos.*
3. *El sector completo se desarrollará en único Programa de Actuación Urbanística, que abarcará el Sector completo delimitado y deberá reservar un 10% del suelo delimitado para Sistemas Generales de espacios libres, estas dotaciones del P.A.U. serán independientes de las preceptivas exigidas por el Anexo al Reglamento de Planeamiento para los Planes Parciales que los desarrollan.*
4. *Los usos previstos serán el residencial, quedando expresamente prohibidos el uso industrial en todas sus categorías.*
5. *Las tipologías edificatorias serán de vivienda colectiva en edificación abierta y unifamiliar.*
6. *La densidad máxima de viviendas será de 75 viv./hectárea. Con una altura máxima de B+9 plantas. Las plantas bajas diáfanas no computarán a efectos de computo de edificabilidades.*
7. *La edificabilidad máxima del sector, para cada propietario, será la correspondiente a 0,6 m²/m² y 40 – 45 Viv./Hectárea (las que le corresponden como RP1). **Dicha edificabilidad se incrementará en 19.796 m²**, para acumular la edificabilidad transferida del Campo de Fútbol, sin superar la densidad máxima de 75 Viv/Hectárea.*
8. *La edificabilidad patrimonializable será del 90% para la correspondiente al 0,6 m²/m² del sector y del 100% para la edificabilidad transferida, en base al Pliego de Condiciones del Concurso.*

9. *Las reservas de suelo para dotaciones y zona verde, será referida a la totalidad del nº máximo de viviendas proyectado en el Sector, conforme al Anexo del Reglamento de Planeamiento.*

2.- CARACTERISTICAS NATURALES DEL TERRITORIO.

2.1.- Características geológicas de los terrenos.

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

2.2.- Características geotécnicas de los terrenos.

El terreno por debajo de la capa de tierra vegetal no ofrece dificultades para la excavación de las zanjas en que se situarán los distintos servicios urbanísticos, ni

para la cimentación directa de las estructuras de las edificaciones que se ubicarán en él.

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

2.3.- Características topográficas de los terrenos.

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

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

Las calles del Camino del Gato el vial al Oeste del Sector junto al RP1, vienen impuestos en la Modificación del Plan General y con anchos de 17 y 15 mt, respectivamente.

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.

3.- USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

3.1.- Usos y edificaciones existentes.

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

En la planificación se ha procurado intentar salvar el mayor número de edificaciones posibles, para evitar sobrecostos de cargas de urbanización.

No obstante, existen dos viviendas junto al Camino del Gato que tienen que desaparecer para la ampliación del Camino del Gato hasta 17 mt, y que se reflejaba en la Modificación Puntual Aprobada.

El chalet existente, junto al Camino del Gato y actualmente habitado, queda dentro de las parcelas edificables y por tanto dentro de la ordenación, no precisando ser derribado, para la ejecución de espacios de dominio público.

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

3.2.- Infraestructuras existentes.

Red viaria.

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

Suministro de energía eléctrica.

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

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, 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 Camino del Gato y de éste a la Alameda de Cervantes, y que vierte a la Depuradora Municipal, al cual se puede acceder desde el Plan Parcial, por el Camino del Gato, con sección suficiente para el entronque de la nueva infraestructura.

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

La estructura de la propiedad del suelo que esta bastante autorizada pasó a pertenecer a la mercantil “Construcciones Martín Carrillo S.L.” y de ésta a la mercantil

Equipamientos y Promociones, S.L. en los términos suscritos entre las partes en el Convenio del Concurso del Campo de Fútbol.

Se adjunta plano de parcelación existente.

1. Equipamientos y promociones de Lorca, S.L.
2. Joaquín García León.
3. Miras y Ruiz, S.L.
4. M^a. Rosario Castellar Lacal
5. Ramón Quiñonero Mula
6. Concepción Grau Tirado
7. Salvador Martínez Lucas
8. Narciso Murcia Lidón
9. Antonio Pérez Llamas

MEMORIA DE LA ORDENACION.

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

El presente Plan Parcial desarrolla las previsiones del Plan General de ordenación Urbana de Lorca y de la Modificación Puntual a raíz del Concurso del Campo de Fútbol, 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 del citado Concurso.

2.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION.

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

- Desarrollar las previsiones del P.G.O.U. de Lorca, y en su Modificación en suelo urbanizable programado y urbanizable no programado.
- Recoger, de acuerdo con el P.G.O.U., de Lorca, con la Ley de Suelo y con el Reglamento de Planeamiento, las previsiones de suelo para cesiones de viario, espacios libres y equipamientos.
- Completar y homogeneizar la trama urbana de 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 del Gato y el 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 Este junto a las viviendas sociales y perfectamente comunicadas con el gran eje del Camino del Gato.
- El equipamiento destinado a centro de salud se coloca mas al oeste junto al RP1 a fin de que quede mas próximo y centralizado con la ciudad.

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 que son fundamentalmente el Camino del Gato y el Camino de Marín.

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

Los equipamientos se concentran mas junto al Camino del Gato y entre éste y las viviendas sociales, ubicándose el equipamiento destinado a Centro de Salud, mas próximo al núcleo urbano y las "Casas del Banco".

4.- JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL P.G.O.U. Y DE LA MODIFICACIÓN APROBADA.

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

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

- ***Normativa Particular Sector Urbanizable No Programado RNP1:***

- 1. Abarca la superficie entorno al Camino del Gato, con los límites definidos en los correspondientes planos y con una superficie aproximada de 53.333 m² y, se corresponden con aquellos terrenos en cuya mayor parte va a ser transferidos los aprovechamientos sobrantes del Campo de Fútbol.*
- 2. La delimitación entre los nuevos sectores RP1 y RNP1, será el eje del vial de nueva creación proyectado entre ambos.*
- 3. El sector completo se desarrollará en único Programa de Actuación Urbanística, que abarcará el Sector completo delimitado y deberá reservar un 10% del suelo delimitado para Sistemas Generales de espacios libres, estas dotaciones del P.A.U. serán independientes de las preceptivas exigidas por el Anexo al Reglamento de Planeamiento para los Planes Parciales que los desarrollan.*
- 4. Los usos previstos serán el residencial, quedando expresamente prohibidos el uso industrial en todas sus categorías.*
- 5. Las tipologías edificatorias serán de vivienda colectiva en edificación abierta y unifamiliar.*

6. *La densidad máxima de viviendas será de 75 viv./hectárea. Con una altura máxima de B+9 plantas. Las plantas bajas diáfanas no computarán a efectos de computo de edificabilidades.*
7. *La edificabilidad máxima del sector, para cada propietario, será la correspondiente a 0,6 m²/m² y 40 – 45 Viv./Hectárea (las que le corresponden como RP1). **Dicha edificabilidad se incrementará en 19.796 m², para acumular la edificabilidad transferida del Campo de Fútbol, sin superar la densidad máxima de 75 Viv/Hectárea.***
8. *La edificabilidad patrimonializable será del 90% para la correspondiente al 0,6 m²/m² del sector y del 100% para la edificabilidad transferida, en base al Pliego de Condiciones del Concurso.*
9. *Las reservas de suelo para dotaciones y zona verde, será referida a la totalidad del n^o máximo de viviendas proyectado en el Sector, conforme al Anexo del Reglamento de Planeamiento.*

4.2.- Reservas de Suelo propias del Plan Parcial.

Tras la Aprobación de la Ley 1 /2.001 de 24 de Abril de Suelo de la Región de Murcia, las cesiones son las reguladas en dicha Ley y mas específicamente en el art. 106 L.S.

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

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.).

- Para espacios libres (art. 106 L.S.)

S. General Espacios Libres = (10% Sector) = 5.333 m².

Cesión Zonas Verdes P. Parcial = (10% Sector) = 5.333 m².

TOTAL = 10.666 m².

Cesión prevista en el Plan Parcial 10.680 m² CUMPLE.

- Para equipamientos (art. 106 L.S.).

Educativos, Docentes, Culturales, Sanitarios, Administrativos, deportivos y sociales 20% (53.333) = 10.666 m².

Cesión prevista en el Plan Parcial 10.670 m² CUMPLE.

En aplicación del art. 106-f-1 L.S. los usos a que se destinan dichos equipamientos son:

| | | |
|--------------------------------------|---|------------------|
| - Equipamiento Sanitario 1 | = | 3.800 m2. |
| - Equipamiento Sanitario 2 | = | 2.000 m2. |
| - Equipamiento | = | 3.200 m2. |
| - Equipamiento deportivo no cubierto | = | <u>1.670 m2.</u> |
| | | 10.670 m2. |

(Derivado de las necesidades de Centros de salud en la zona.)

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

1 cada 100 m2 de edificab.

- Con independencia de los aparcamientos privados vinculados a la edificación equivalente al nº máximo de viviendas (400) se prevén 400 aparcamientos públicos en superficie.

4.3.- Zonificación.

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

Zona A Residencial Multifamiliar abierta retranqueada.

Zona verde.

Zona equipamiento.

Zona equipamiento deportivo no cubierto.

Zona equipamiento sanitario.

Zona viales y aparcamientos.

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

Determinaciones urbanísticas del Plan Parcial:

| | |
|------------------------|-----------------------------------------------|
| Superficie Sector | =53.333 m2. |
| Edif. máxima permitida | =53.333x0,6+19.796(transfer.)=51.796 m2/techo |
| Máximo nº viviendas | = 75 x 5,33 = 400 Viviendas. |

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:

| PARCELA | SUPERFICIE PARCELA | ZONIFICACION | ALTURAS MAXIMAS | EDIFICABILIDAD | Nº DE VIVIENDAS |
|---------|--------------------|--------------|-----------------|----------------|-----------------|
| 1+2 | 2.670 | ZONA A | B + 9 | 6.960 | 58 |
| 3 | 1.155 | ZONA A | B + 9 | 4.080 | 34 |
| 4 | 1.155 | ZONA A | B + 9 | 4.080 | 34 |
| 5 | 1.576 | ZONA B | B + 9 | 4.320 | 36 |

| | | | | | |
|--------------|---------------|--------|-------|---------------|------------|
| 6 | 3.263 | ZONA A | B + 9 | 10.058 | 68 |
| 7 | 4.175 | ZONA A | B + 9 | 14.138 | 102 |
| 8 | 1.245 | ZONA A | B + 9 | 4.080 | 34 |
| 9 | 1.505 | ZONA A | B + 9 | 4.080 | 34 |
| TOTAL | 16.744 | | | 51.796 | 400 |

Superficies destinadas a Dotaciones:

Las superficies proyectadas son las siguientes:

Espacios libres (S. Gen.+Zona verde P.P.) = 10.680 m²/Suelo.

Equipamiento deportivo no cubierto = 1.670 m²/Suelo.

Equipamiento sanitario 1 = 3.800 m²/Suelo.

Equipamiento sanitario 2 = 2.000 m²/Suelo.

Equipamiento = 3.200 m²/Suelo.

Previsión de viviendas:

El máximo nº de viviendas ésta fijado en 75 viviendas / hectárea.
75 x 53,3 = 400 Viviendas máximo.

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:

Nº de Plazas en superficie = 400 Plazas.

Reserva minusválidos 2% = 8 Plazas.

Superficie de viales:

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

Superficie viales = 15.368 m².

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

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

- Sistemas de Espacios Libres:

Zona verde (ZV) = 10.680 m². suelo

- Equipamiento deportivo no cubierto:

Equip. deportivo no cubierto = 1.670 m2. Suelo.

- Equipamiento sanitario:

Equipamiento Sanitario 1 = 3.800 m2. Suelo.

Equipamiento Sanitario 2 = 2.000 m2. Suelo.

- Equipamiento:

Equipamiento = 3.200 m2. Suelo.

- Suelo residencial (10%):

En conformidad con el R. Gestión y la Ley del Suelo y al Concurso del Campo de Fútbol que llevó a la Modificación Puntual del Plan General, serán de cesión a favor del Ayuntamiento el suelo edificable correspondiente al 10 % del aprovechamiento medio del sector, sin contar la edificabilidad trasferida del antiguo Campo de Fútbol.

$10\% = (53.333 \times 0,6) = 3.200$ construidos.

- Viales:

Incluidos los existentes.

Superficie viales = 15.368 m2.

5.- GESTION DE PLANEAMIENTO – UNIDADES DE EJECUCION.

5.1.- División poligonal – Justificación de las delimitaciones

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

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 siguiente 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.

ORDENANZAS.

1.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS.

1.1.- Objeto y ámbito de Aplicación.

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

El objeto es la redacción de unas Normas Urbanísticas mínimas de la ordenación, que establezcan la regulación del uso del suelo y de la edificación pública y privada. El grado de desarrollo es el previsto en el Art. 51 del Reglamento de Planeamiento.

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

Serán de aplicación subsidiaria el P.G.O.U. de Lorca, así como la Ley de Régimen de suelo y Reglamentos en vigor.

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

Las normas de rango superior, son las recogidas en el P.G.O.U. de Lorca y en su Modificación Puntual, relativas al sector denominado R.N.P.1.

1.3.- Terminología de conceptos.

Respecto a la terminología de conceptos tales como superficie envolvente, parcelación, alineación de calle, fachada, ocupación, volumen edificable, edificabilidad...etc, se estará en lo indicado en el Plan General de Lorca en su normativa general y en su normativa particular para éste tipo de suelos, así como en la normativa del presente Plan Parcial.

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 clasificarse como Suelo Urbano en aplicación del art. 105 de L. S. 1/2001 de la Región de Murcia.

2.1.- Calificación del suelo:

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

Zona A residencial Multifamiliar abierta retranqueada.

Zona verde.

Zona equipamiento.

Zona equipamiento deportivo no cubierto.

Zona equipamiento sanitario.

Zona viales y aparcamientos.

2.2. Régimen relativo a los Estudios de Detalle (art. 65 y art. 66 R.P.).

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

Podrán redactarse de acuerdo con los artículos 65 y 66 R. P. 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 de ocupación del suelo ni de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en el Plan ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquél. Se respetarán en todo caso las determinaciones del planeamiento de ámbito superior.

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

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

En éste caso particular servirá, si se desea, para transferir edificabilidad y ordenar volúmenes de forma diferente a como se plantean en la ordenación dentro de la misma parcela sin sobrepasar la edificabilidad máxima de la misma ni el nº de viviendas. Asimismo se permite la transferencia de aprovechamiento, tanto en edificabilidad como en nº de viviendas de una parcela a otra dentro del presente Plan Parcial sin incrementar las condiciones globales de edificabilidad y nº de viviendas,

materializándose a través de los correspondientes documentos públicos y según los procedimientos legalmente establecidos.

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.

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.

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 de su Reglamento de Planeamiento), así como por lo que se derive del cumplimiento de las condiciones impuestas por el Plan Parcial.

En el desarrollo de las previsiones del P. Parcial los proyectos de Urbanización podrán abarcar uno o varios polígonos de actuación, pero teniendo en cuenta que la totalidad de los mismos forman un conjunto funcional completo, con instalaciones en parte comunes y en parte complementarias. Por este motivo, el diseño y ejecución de los Proyectos de Urbanización deberán realizarse teniendo en cuenta la división en Polígonos y etapas de actuación, si procede.

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

Igualmente en caso que se realice un E.D. para Ordenación de parcelas se seguirá previa a las edificaciones la Aprobación del correspondiente proyecto de urbanización que afecta a la totalidad del 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.

Red viaria.

A) Para el dimensionado de la red viaria, se consideran los siguientes ratios:

- 1,6 camiones / día para cada 1000 m². de superficie de parcela.
- 6 turismos / día para cada 1000 m². de superficie parcela.

B) Se prohíben cualquier solución viaria con mediana acusada.

C) Las calzadas se realizarán con firmas flexibles; los bordillos serán de Hormigón o granito, preferentemente achaflanadas para permitir la máxima libertad de acceso a las parcelas; las aceras serán de hormigón reglado o ruleteado.

D) Todos los encuentros de calles serán dimensionados conforme las "Recomendaciones para el proyecto de intersecciones" de la Dirección General del MOPU (1975).

Alcantarillado.

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

- Velocidad de circulación del agua metros. De 1 a 5 metros.
- Cámaras de descarga: Se dispondrán en cabecera de colectores con Capacidad de 600 litros.
- Los diámetros de las tuberías estarán comprendidos entre 30 y 60 cm.; serán de hormigón vibrado o centrifugo.
- La distancia máxima entre pozos de registro será de 50 metros (excepto en Emisario).
- La profundidad mínima de la red será de 1,60 m.
- Las condiciones irán bajo zona de servicios o aceras.

Red de Agua.

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

- Tubería de fibrocemento con diámetro mínimo de 10 mm.
- Presión mínima de trabajo de las tuberías: 10 atmósferas.
- Velocidad máxima admisible: 0,5 a 1,5 m/seg.
- Las tuberías irán bajo aceras o zonas verdes.
- Se dispondrán puntos de toma en toas las parcelas.
- La dotación de agua será como mínimo 0,50 l/seg./ ha, con punta de 2, 4
- Si la red general de suministro no dispusiera de regulación de caudal se proyectará la instalación de un depósito regulador con capacidad para el consumo total del polígono en su día.
- En la red de distribución se dispondrán bocas de riego e hidrantes según la normativa municipal.

Redes de energía eléctrica.

Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de la red de energía eléctrica serán los siguientes:

- La red de alta tensión (A.T) será, con conductores de aluminio- acero.
- La red de baja tensión (B.T) será de tipo trenzada con conductores aislados y subterránea, con conductores P.R.C.
- Los centros de transformación se construirán preferentemente prefabricados para entradas y salidas subterráneas, aunque se admiten otros tipos normalizados por la Compañía distribuidora.
- La tensión en A.T. será la normalizada por la Compañía en la zona y en B.T. será de 380/220 V.

Alumbrado público.

Los Proyectos de Alumbrado Público se sujetan a las condiciones siguientes:

- La red de alumbrado público será subterránea a base de cable de cobre, con aislamiento de 1000 V. bajo tubo de PVC, hormigón, fibrocemento ligero, etc.

- Los báculos serán galvanizados en caliente por inmersión de chapa de 3 ó 2 mm. de espesor; preferentemente tendrán una altura de 10 m. según la anchura de las calles.
- Las luminarias serán cerradas con cierre antivandálico o muy resistente.
- Las lámparas serán de sodio de alta o baja presión según necesidades específicas.
- Se realizará la instalación con alumbrado intensivo o reducido mediante el uso de equipos de ahorro de energía y apagando una lámpara sí, otra no, mediante circuitos diferentes.
- La instalación de alumbrado cumplirá el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y concretamente la Norma MI- BI- 009.
- Los puntos de luz se dispondrán en el borde de acera más alejado de la calzada y siempre a una distancia del bordillo superior a 1,00 metros.
- El alumbrado público será de trazado unilateral y se conducirá por la acera contraria a la de la red de A.T.
- Para las vías de acceso e interiores del polígono, de acuerdo con la recomendación del Documento nº12 (1075) 2ª Edición de la Comisión Internacional de L'Eclairage, el alumbrado público de polígono deberá cumplir las condiciones siguientes:

Luminación media. 1 cd/m².

$$\frac{L_{\min.}}{L_{\text{med.}}} = 0,4$$

Uniformidades

$$\frac{L_{\min.}}{L_{\text{med.}}} = 0,5$$

Molesto: 4

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

3.- NORMAS GENERALES.-

Serán de aplicación las Normas Generales y Particulares descritas en las presentes Ordenanzas no obstante por lo que a la Normativa General se refiere se remite al P.G.O.U. de Lorca y la Modificación Puntual Aprobada, en cuanto a conceptos y normas fundamentales, así como a las Normas de edificación con referencia a las condiciones técnicas.

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

Parcela mínima.

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

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

Agrupación y segregación de parcelas.

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

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

b) Cuando la nueva división requiera prever vías interiores para proporcionar acceso a las parcelas resultantes, será preceptiva la aprobación previa de un Estudio de Detalle que ordenará los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del presente Plan Parcial y podrá adaptar o reajustar las alineaciones y/o rasantes señaladas en el mismo, así como la Aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización, relativo al E.D. Aprobado.

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

Parcela edificable.

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

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

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

Tipos de edificación.

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

- a) Residencial multifamiliar – Edificación Abierta: Es aquella manzana abierta, sin espacio interior no edificable, en la que se ocupa toda la parcela, disponiendo de patios interiores que deberán cumplir lo establecido en el artículo 180 (ordenanzas de volumen), del P.G.O.U. de Lorca.

Alturas de edificación:

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

La altura se medirá en la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada de la parcela desde el nivel de la acera o rasante oficial 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.

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.

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 computo de edificabilidades.
- c) Los elementos ornamentales de remate de cubierta y los que correspondan a escaleras, aparatos elevados o elementos propios de las instalaciones del edificio (tanques de almacenamiento, acondicionadores, torres de procesos, paneles de captación de energía solar, chimeneas, etc).
- d) La ocupación bajo cubierta no computará a efectos de volumen edificable, siempre que se destine a trasteros, conforme las ordenanzas particulares de cada zona, con límite máximo de 7 m²/trastero.

3.3.- Condiciones de uso.

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

3.4.- Condiciones higiénicas.

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

3.5.- Condiciones de Seguridad:

Se ajustarán a lo dispuesto en la NBE-CPI96, Real Decreto 1942/1993 de 5 de Noviembre sobre "Reglamento de Instalaciones de Protección de Incendio", Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo y demás disposiciones legales vigentes que les sean de aplicación.

Serán de obligatorio uso, como mínimo, las siguientes:

a) Hidrantes de incendios.

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

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

Podrá ser del tipo columna o arqueta.

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

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

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

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

3.6.- Condiciones constructivas.

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

NBE- CA-88. sobre condiciones acústicas.

NBE-CPI-96. sobre Protección contra Incendios.

Se atenderá especialmente al cumplimiento del Real Decreto 2543/1.994, de 29 de Diciembre, Norma Sismoresistente NCSE- 94.

3.7.- Condiciones Estéticas.

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

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

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

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

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

3.8.- Condiciones de Accesibilidad.

Tanto la presente figura de planeamiento como los proyectos que la desarrollen garantizan el cumplimiento en la Ley 5/95 de 7 de abril, como a lo dispuesto subsidiariamente al Decreto 39/87 y la Orden de 15 de octubre de 1.991, en materia de accesibilidad.

- Las zonas reservadas para equipamientos y sistemas locales de espacios libres, permiten su ejecución normal sin barreras urbanísticas o arquitectónicas.
- En cuanto a los elementos de urbanización y mobiliario urbano se cumple con el art. 9 y 10 de la citada Ley.

- El proyecto de urbanización garantizará que la colocación del mobiliario urbano, sea de tal manera que presenta un espacio libre de circulación, con una anchura mínima de 1,20 mt.
- Igualmente se estará a lo dispuesto en la citada legislación, a las edificaciones e instalaciones anexas permitidas por el Planeamiento, en base a su consideración de edificaciones de uso público o privado, residencial o no.
- Los itinerarios peatonales exteriores, como aceras y otros, poseen un ancho mínimo de 1,5 mt o superior.
- La anchura mínima de las calzadas destinadas a circulación rodada es de 5,8 mt, una vez deducido el ancho de aparcamiento de 2,2 mt. En consecuencia, se establece el criterio de circulación rodada en un solo sentido, en cumplimiento del artículo 9 de la Ley 5/1.995, tal y como se refleja en el plano correspondiente (Nº P-5 B)

3.9.- Reserva de plazas de aparcamiento.

El cumplimiento de las reservas de plazas de aparcamiento establecido por la L.S. y el Reglamento, se garantiza por las diseñadas en superficie, así como por la obligación de la reserva de al menos una por vivienda en las ordenanzas particulares de cada zona.

4.- NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA.

4.1.- Ordenanza Zona A: (Residencial Multifamiliar abierta retranqueada).

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 tanto de los espacios públicos como de los linderos.

Excepcionalmente la parcela nº 9 y la número 1+2, y debido al giro de los viales van disminuyendo sus retranqueos respecto a los viales de nueva creación, tal y como se grafía en los planos.

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

Tipos de edificación:

Serán de aplicación las siguientes tipologías:

- a) Residencial Multifamiliar. (Esta prohibida la Residencial Unifamiliar).

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 (5 mt) es el de obligado cumplimiento (con la excepcionalidad contemplada en las parcelas nº 9 y nº 1+2, en relación a los retranqueos con respecto a los viales de nueva creación), teniendo la consideración de mínimo, pudiéndose realizar todo tipo de retranqueos en cualquiera de las plantas.
El retranqueo se le impone a las parcelas o manzanas diseñadas, no así a las posibles divisiones de las parcelas que tendrían que conservar su medianería obligatoriamente para en la configuración del bloque.
- 4) Podrán realizarse Estudios de Detalle para reordenación de volúmenes, sin sobrepasar el nº de plantas y la edificabilidad máxima permitida.
En éste caso particular servirá, si se desea, para transferir edificabilidad y ordenar volúmenes de forma diferente a como se plantean en la ordenación dentro de la misma parcela sin sobrepasar la edificabilidad máxima de la misma ni el nº de viviendas. Asimismo se permite la transferencia de aprovechamiento, tanto en edificabilidad como en nº de viviendas de una parcela a otra dentro del presente Plan Parcial sin incrementar las condiciones globales de edificabilidad y nº de viviendas, materializándose a través de los correspondientes documentos públicos y según los procedimientos legalmente establecidos.
En todo caso los posibles espacios liberados en planta baja serán de titularidad privativa.
- 5) No se define parcela mínima, pudiendo parcelarse cada una de las parcelas proyectadas como se desee con la única limitación de conservar la configuración exterior del bloque.
- 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, entendiéndose por parcela la proyección horizontal del bloque edificable más las zonas de retranqueo, a las alineaciones de viales públicos, indicadas en los planos.

Usos permitidos:

- La planta baja podrá ser diáfana o destinarse a uso comercial o vivienda.

- Residencial en todas sus clases y categorías excepto vivienda unifamiliar.
- Garaje - aparcamiento, en categorías 2ª, 3ª, 4ª, 5ª y 7ª y en grados 1º y 2º.
- Industrial, en categorías 1ª, 2ª y 6ª en situaciones A, B.
- Oficinas en categorías 3ª y 4ª.
- Comercial, en categorías 3ª y 4ª.
- Espectáculos y salas de reunión en todas clases, categorías y grados 4ª y 5º.
- Sociocultural y docente, en todas sus clases, categorías y grados.
- Sanitario en categorías 2ª, 3ª y 4ª.
- Deportivo en categorías 3ª, 4ª y 5ª.
- Religioso en todas sus categorías.
- Esparcimiento en clases 2ª, 3ª y 4ª.

4.2.- Ordenanza Zona Verde:

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

Ordenación y usos:

Los usos serán exclusivamente verde público y espacio libre.

Igualmente podrán permitirse los usos deportivos que por sus características tengan la consideración de espacio libre no cubierto (pistas de patinaje, baloncesto, pista de tenis,..etc).

Condiciones de edificación: excepcionalmente se podrá admitir la edificación de pequeñas construcciones auxiliares como almacenes de útiles de jardinería y limpieza, casetas de instalaciones, quioscos, etc..., así como la provisional de escenarios.

En los casos excepcionales de ligeras edificaciones regirán las siguientes limitaciones:

- Ocupación máxima sobre parcela neta 2%.
- Aprovechamiento máximo sobre parcela neta 0,02 m²/m².
- Altura máxima 1 planta - 3 m.
- Retranqueos a límites de parcela mínimo 5 metros.

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.

4.3.- Ordenanza Equipamiento.

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

Ordenación y usos: Los usos serán equipamiento docente - deportivo.

En los casos de edificación, se considerará edificación aislada.

Condiciones de edificación: En el caso de uso docente las correspondientes a la Ordenanza 11 Dotacional del P.G.O.U. Categoría A, Grado 1, Clase 2.

En el caso de usos deportivos cubiertos las condiciones de edificación serán los correspondientes a la Ordenanza 11 Dotacional del P.G.O.U. Categoría A, Grado 2, Clase 3.

Los espacios libres se ocuparán preferentemente con jardinería y arbolado. Las áreas deportivas estarán cerrada con cerco tipo.

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

4.4. Ordenanza Equipamiento Deportivo No Cubierto.

Definición: Esta formada por las áreas previstas para tal fin.

Ordenación y usos: Será la que en su día se determine según diseño.

Los usos son los deportivos al aire libre no cubiertos (pistas de tenis, patinaje, baloncesto, etc).

Condiciones de edificación:

Excepcionalmente se podrá admitir la edificación de pequeñas construcciones auxiliares, como almacenes, vestuarios, aseos, quioscos, etc.

4.5.- Ordenanza Equipamiento Sanitario:

Definición: Esta formada por las áreas previstas para tal fin.

Ordenación: Será la que en su día se determine según diseño.

Se adopta la tipología aislada, todas sus lados tendrán la consideración de fachada.

Usos: Las correspondientes a la Ordenanza 11^a, Dotacional del P.G.O.U. en su clase 2:

Condiciones de edificación:

Las correspondientes a la Ordenanza 11^a, Dotacional del P.G.O.U. Categoría A, Grado 1º, Clase 2.

4.6.- Ordenanza Zona Viales y Aparcamientos:

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

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

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 8, apartado cuarto, letra a), del Real Decreto 1372/1986, de 13 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales, se califica como bien patrimonial el subsuelo de los sistemas viarios, áreas peatonales y espacios libres, siempre que no se menoscabe el uso de los mismos, y sin perjuicio del régimen jurídico aplicable.

Condiciones de edificabilidad: Aprovechamiento nulo.

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

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.

ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO.

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

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.

| | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Capitulo I .- Demolición de edificaciones fuera de la ordenación. | 30.000.000 pts. |
| Capitulo II .- Limpieza y explanación de los terrenos. | 16.500.000 pts. |
| Capitulo III .- Redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios | 18.200.000 pts. |
| Capitulo IV .- Red de saneamiento. | 25.800.000 pts. |
| Capitulo V .- Redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público. | 60.000.000 pts. |
| Capitulo VI .- Otras redes o canalizaciones (telefonía). | 6.000.000 pts. |
| Capitulo VII .- Establecimiento de servicios públicos de transporte y recogida de basuras, si procede. | 0 pts. |
| Capitulo VIII.- Pavimentación, señalización y jardinería. | 81.500.000 pts. |
| Capitulo IX.- Indemnizaciones | 40.000.000 pts. |
| Capitulo X.- Otros gastos según art. 160, punto 1 Apartado d, de la Ley del Suelo 1/2001 de la Región de Murcia | <u>15.000.000 pts.</u> |
| Total coste estimado de la Ejecución Material. ... | 293.000.000 pts. |

En cuanto a la viabilidad del proceso urbanizador, y en base al costo estimado, teniendo en cuenta que la superficie del sector es de 53.333 m², resultaría una repercusión de 3.766 pts/m², sobre m² bruto del sector, cantidad razonable siendo la

implantación de los servicios fácilmente ejecutables por contar con las redes generales próximas al sector.

Teniendo en cuenta el nº de viviendas que se proyectan en el sector, que ascienden a la cantidad de 400 viviendas, la repercusión por vivienda es razonable y asumible por la iniciativa privada.

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

2.- ESTUDIO FINANCIERO.

Dada la relación existente entre el coste estimado de la implantación de los servicios, la edificabilidad permitida por el Planeamiento, y las características inmobiliarias de la zona, (tipología edificatoria, etc) 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, de acuerdo con la evaluación económica realizada en el punto anterior y con los medios económicos de toda índole que poseen, independientemente entre sí y en la proporción que les corresponde y que se indica en el Anexo I de la Memoria.

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. O. U. de Lorca, situado en el sector R.N.P.1, que ha sido redactado, según su leal saber y entender, de acuerdo con la normativa vigente, del ámbito local, provincial, autonómica y nacional.

LOS ARQUITECTOS:

ANEXO I A LA MEMORIA.

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

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

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

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

Se han podido constatar los siguientes propietarios:

1. Equipamientos y promociones de Lorca, S.L.
2. Joaquín García León.
3. Miras y Ruiz, S.L.
4. M^a. Rosario Castellar Lacal
5. Ramón Quiñonero Mula
6. Concepción Grau Tirado
7. Salvador Martínez Lucas
8. Narciso Murcia Lidón
9. Antonio Pérez Llamas

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 mercantil Equipamientos y Promociones de Lorca, S.L., propietarios de la mayoría de los terrenos 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.

Los propietarios y el Excmo. Ayuntamiento de Lorca, cuentan, independientemente entre sí y en la proporción que les corresponde (90% y 10 %, respectivamente) con medios económicos de toda índole en cuantía suficiente para acometer el pago de las mencionadas obras de urbanización.

Beneficios que se solicitan:

Los propietarios de los terrenos derivados de la ejecución del presente P. P. solicitan los que puedan corresponderles conforme a la legislación vigente.

LOS ARQUITECTOS:

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.O.U., en sus capítulos 8 y 15 que fijan para cada red de servicio y obras de urbanización. En particular:

- Red de abastecimiento y red de distribución de agua: Condiciones generales indicadas en los arts. 382 a 384 de la Normativa del P.G.O.U.

- Red de riego: Condiciones generales indicadas en los arts. 385 y 386 de la Normativa del P.G.O.U.

- Red de hidrantes contra incendios: Condiciones generales indicadas en los arts. 387 y 389 de la Normativa del P.G.O.U.

- Servicio de saneamiento y red de alcantarillado: Condiciones generales indicadas en los arts. 390 a 394 de la Normativa del P. G. O. U.

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

- Red de alumbrado público: Condiciones generales indicadas en los arts. 406 a 417 de la Normativa del P.G.O.U.

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

- Pavimentación de calles, encintado de aceras y tratamiento de espacios libres: Condiciones generales indicadas en los arts. 418 a 421 de la Normativa del P.G.O.U.

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

LOS ARQUITECTOS: