

PLAN PARCIAL TERCIA. SECTOR. R.6. LORCA MURCIA
PROMUEVE: CONTRATAS MARCOS S.L.
Marzo/2005

PLAN PARCIAL
DE ORDENACION
DEL SECTOR R.6
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
LORCA • MURCIA

Promueve **CONTRATAS MARCOS S.L.**



EVARISTO LONDOÑO MATEUS
ARQUITECTO

ACORDE CON EL ARTICULO 123. DE LA LEY 1/2001 DE 24 DE ABRIL, DEL SUELO DE LA REGION DE MURCIA.

• **MEMORIA.**

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. ANTECEDENTES
2. JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACION

MEMORIA INFORMATIVA

1. CARACTERISTICAS NATURALES DEL TERRITORIO
2. CARACTERISTICAS TOPOGRAFICAS
3. CARACTERISTICAS GEOLOGICAS Y GEOTECNICAS
4. CARACTERISTICAS CLIMATOLOGICAS
5. FAUNA Y VEGETACION EXISTENTE
6. USOS E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
7. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

MEMORIA JUSTIFICATIVA EN RELACION AL PLAN GENERAL, LEGISLACIÓN URBANÍSTICA Y SECTORIAL APLICABLE

- 1 OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION
- 2 RESERVAS DE SUELO PARA ESPACIOS LIBRES
- 3 RESERVA DE SUELO PARA EQUIPAMIENTOS DEPORTIVOS
- 4 RESERVA DE SUELO PARA OTROS EQUIPAMIENTOS
- 5 RESERVA DE SUELO PARA APARCAMIENTOS
- 6 RESERVA DE SUELO CON DESTINO A SISTEMAS GENERALES
- 7 CARACTERISTICAS DE LOS SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA
- 8 RED VIARIA
- 9 RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE
- 10 RED DE EVACUACION DE AGUAS
- 11 RED DE SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA
- 12 ALUMBRADO PUBLICO
- 13 RED DE TELEFONIA
- 14 ZONAS AJARDINADAS
- 15 SEÑALIZACION
- 16 SISTEMA DE RECOGIDA DE BASURAS
- 17 OTROS SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA
- 18 NORMATIVA DE APLICACIÓN

MEMORIA DE LA ORDENACION

- 18.1.1 EXAMEN DE LAS DIFERENTES ALTERNATIVAS
- 18.1.2 CESIONES OBLIGATORIAS
- 18.1.3 RESUMEN DE SUPERFICIES Y DETERMINACION DEL APROVECHAMIENTO

ANEXO A LA MEMORIA. CUADROS RESUMENES DE SUPERFICIES



EVARISTO LONDOÑO MATEUS
ARQUITECTO

- **NORMAS URBANISTICAS**

CAPITULO I. NORMAS GENERALES

CAPITULO II. NORMAS DE GESTION Y REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

CAPITULO III. NORMAS DE PROTECCION

CAPITULO IV. NORMAS DE URBANIZACION

CAPITULO V. NORMAS DE EDIFICACIÓN

SECCION 2ª. ORDENANZAS GENERALES

SECCION 3ª. ORDENANZAS PARTICULARES

- **PLAN DE ACTUACIÓN**

3.1 GESTION DEL PLAN

3.2 MODO DE EJCUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

3.3 PLAZOS DE EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION Y EDIFICACIÓN

3.4 CONSTRUCCION DE LAS DOTACIONES PUBLICAS Y PRIVADAS

3.5 FASES DE LA URBANIZACION

3.6 CONSERVACION DE LA URBANIZACIÓN

- **ESTUDIO ECONOMICO DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN**

4.1 EVALUACION DE LA IMPLANTACION DE LOS SERVICIOS

4.2 RESUMEN DE COSTOS DE IMPLANTACION DE LOS SERVICIOS



INDICE DE PLANOS

PLANOS DE INFORMACIÓN

De acuerdo al artículo 66 del R.P. se adjunta el siguiente Índice de Planos:

- I-1.- Situación**
- I-2.- Estructura de la Propiedad**
- I-3.- Topográfico.**
- I-4.- Usos, Edificaciones Existentes.**
- I-5.- Redes Generales de Servicio (Acometidas)**
- I-6.- Sistema General Adscrito Tercia.**

PLANOS DE PLANEAMIENTO

- P-1. Zonificación.**
- P-2. Parcelario.**
- P-3. Red Viaria y Aparcamientos.**
- P-4. Estudio de Circulación y Rasantes.**
- P-5. Secciones de Viario.**
- P-6. Ordenación de Zonas Verdes.**
- P-7. Unidad de Ejecución Única.**
- P-8. Esquema red de Abastecimiento de Agua e Hídrones.**
- P-9. Red de Aguas Residuales. (Acometidas.)**
- P-10. Red de Aguas Pluviales.**
- P-11. Red Agua para Riego.**
- P-12. Red de Media Tensión y Transformación.**
- P-13. Red Baja Tensión.**
- P-14. Alumbrado Publico.**
- P-15. Telecomunicaciones.**



PLAN PARCIAL TERCIA. SECTOR. R.6. LORCA MURCIA
PROMUEVE: CONTRATAS MARCOS S.L.
Marzo/2005

PLAN PARCIAL
DE ORDENACION
DEL SECTOR R.6
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
LORCA • MURCIA

Promueve **CONTRATAS MARCOS S.L.**



EVARISTO LONDOÑO MATEUS
ARQUITECTO

PLAN PARCIAL TERCIA. SECTOR. R.6. LORCA MURCIA
PROMUEVE: CONTRATAS MARCOS S.L.
Marzo/2005

01 MEMORIA



EVARISTO LONDOÑO MATEUS
ARQUITECTO

MEMORIA JUSTIFICATIVA

ANTECEDENTES

JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACION

1. ANTECEDENTES

El presente Plan tiene por objeto, desarrollar la ordenación pormenorizada del denominado PLAN PARCIAL TERCIA SECTOR R.6 (Suelo Urbanizable Sectorizado) * de conformidad a la clasificación contenida en el vigente Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Lorca * y se redacta por encargo de :

CONTRATAS MARCOS S.L., con domicilio en C/ Calderón de la Barca, Nº 1 – Entresuelo C.P. 03300 de Orihuela – (Alicante) y **C.I.F. B-03.690.906.**

Representada por D. Francisco Marcos Ferrer, con domicilio en C/ Calderón de la Barca, Nº 1 – Entresuelo C.P. 03300 de Orihuela – (Alicante) y D.N.I. 74.144.121-X.

* Según Convenio Urbanístico con Excmo. Ayuntamiento de Lorca

* Determinaciones de Aprobación Definitiva del PGOU de Lorca

Orden resolutoria del Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Transportes, de fecha 18 de abril de 2003, relativa a la «Revisión del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Lorca». Expediente:208/01 de Planeamiento. y de Aprobación Texto Refundido

El presente Plan Parcial se aprobó provisionalmente **30 de Junio de 2004** por el Excmo. Ayuntamiento de Lorca.

2. JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACION.

El presente Plan Parcial se redacta bajo el régimen de gestión indirecta, es decir por iniciativa particular, sobre la base de las determinaciones previstas tanto en el P.G.O.M de Lorca, como en virtud de lo dispuesto en la Ley.



MEMORIA INFORMATIVA

1. CARACTERISTICAS NATURALES DEL TERRITORIO
2. CARACTERISTICAS TOPOGRAFICAS
3. CARACTERISTICAS GEOLOGICAS Y GEOTECNICAS
4. CARACTERISTICAS CLIMATOLOGICAS
5. FAUNA Y VEGETACION EXISTENTE
6. USOS E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
7. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

1. CARACTERISTICAS NATURALES DEL TERRITORIO.

Los terrenos objeto del presente instrumento de planeamiento corresponden a Tercia Sector R.6 en el PGOUM de LORCA, LORCA, siendo sus límites los siguientes:

- o AI NORTE..... AUTOVIA DEL MEDITERRANEO
- o AI ESTE..... OTROS TERRENOS
- o AI OESTE..... SECTOR TERCIA 4.I
- o AI SUR..... CARRETERA NACIONAL 340

El trazado de los lindes viene reflejado en los planos.

2. CARACTERISTICAS TOPOGRÁFICAS.

El terreno incluido en la zona de actuación consta de dos partes bien diferenciadas en lo que se refiere a topografía existente:

a) La situada al Norte, ondulada y limítrofe con grandes movimientos de tierras ocasionados por la construcción de la Autovía del Mediterráneo, de tal forma que flanqueando la zona Noroeste existe un cabezo que obligara a movimientos de tierras para el desarrollo del plan, no obstante se aprecia que el material es de fácil manipulación.

b) La zona Sur, que representa la mayor parte del suelo, es de una topografía en suave desnivel hacia la antigua carretera Nacional n-340. que solo precisara de pequeñas nivelaciones del terreno.

En la fase de Información del Plan, se realizo un vuelo completo y ex profeso del entorno, para la obtención de cartografía en dos y tres dimensiones , obteniéndose curvas de nivel cada metro, así como Ortofotomapa color.



3. CARACTERISTICAS GEOLOGICAS Y GEOTECNICAS.-

GEOLÓGICAS.

Están representadas unidades del Bético Interno en la Sierra de Espuña, en la Sierra de las Estancias y en la Sierra de la Tercia; en el ángulo NO. De la hoja afloran sedimentos del Subbético. El resto está ocupado por sedimentos del Mioceno Superior (el Mioceno Medio está precariamente representado), y el Cuaternario se extiende ampliamente por el valle del Guadalentín.

Las formaciones Béticas que aparecen en dicho contexto se atribuyen a edades que van del Devónico al Triásico, aunque tal vez también se halle representado hasta el Precámbrico en la Sierra de la Tercia, y los criterios de distinción entre las distintas unidades son estructurales y litológicos, y no hay una relación expresa entre las que aparecen en los tres enclaves (Sierra de Espuña, Sierra de la Tercia y Sierra de las Estancias).

Describiremos separadamente y agrupándolas de acuerdo con las unidades orográficas en las que se encuentran.

SIERRA DE ESPUÑA.-

Parte de la cual ocupa el extremo NE, de la HOJA nº 953 (Lorca), Esta compuesta por cierto número de unidades tectónicas cabalgantes. Las unidades tectónicas que se han distinguido son, de arriba abajo: Morrón de Totana, Atalaya, Morrón Largo, Santa-Yéchar, Los Guillemos y Los Molinos.

Siguiendo el esquema mencionado de la Zona Bética, las unidades de Los Molinos y Los Guillemos se refieren al complejo Alpujárride, y las de Atalaya y Morrón de Totana, al Maláguide. La de Morrón Largo y Santa-Yéchar son de carácter intermedio, ya que el desarrollo litológico y el grado de recristalización metamórfica son de carácter transicional entre los elementos típicamente Alpujárrides y los típicamente maláguides.

Indicaremos que las litologías más frecuentes en las proximidades de la localidad de Aledo son:

En las Serranías circundantes predominan las Argilitas Rojas, pizarras y cuarcitas pertenecientes a las unidades anteriormente mencionadas y de edad pérmica, mientras que por encima tenemos niveles de Carbonatos negruzcos, dolomíticos y grises, a veces con sílex en la base.



SIERRA DE LA TERCIA.-

Es una cordillera aislada, orientada aproximadamente de SO. A NE. En ella se han distinguido cuatro unidades principales, que, de abajo a arriba son:

Unidad Cortada.-

Está formada por las cuatro siguientes formaciones (de techo a muro): “Carbonatos (TaA)”, “Filitas (P-TaA)”, “cuarcitas – filitas (D-Ha)” y “micaesquistos-cuarcitas (PC-O)”.

Unidad Castillarejo.-

Comprende dos formaciones que, de techo a muro, son “Carbonatos (TiA)” y “Pizarra cuarcítica (P-TiA)”.

Unidad Arcón.-

Se distinguen dos formaciones, que de techo a muro, son: “Carbonatos” y “argilita-cuarcítica”. Esta unidad se caracteriza por intensa imbricación. Se distinguen tres subunidades, separadas por planos de cabalgamiento de pequeño ángulo.

Unidad Jurramienta.-

Esta unidad tectónica es la superior en la Sierra de la Tercia, y comprende tres formaciones, que, de techo a muro, son: “carbonatos”, “cuarcit-conglomerado” y “grauvacas”.

SIERRA DE LAS ESTANCIAS.-

Se extiende hasta la misma ciudad de Lorca. En ella se han distinguido cuatro unidades tectónicas principales, que de abajo a arriba, son:

a) Unidad Saltador.-

Se han distinguido tres formaciones que de abajo a arriba son Micaesquistos (D-Ha), Filitas (P-Taa), y Carbonatos (TaA).



b) Unidad Peña Rubia.-

Se localiza a unos 3 km., al O. de la ciudad de Lorca. Se trata de un conjunto de escamas que cabalgan a formaciones Triásicas y Permo-Triásicas. Se han distinguido dos formaciones: "Grauvaca-cuarcita" y "Carbonatos".

Formación Grauvaca-cuacita (D-Hi):

Está representada por areniscas graváquicas, gris verdosas y cuarcitas blanco-amarillentas, muy compactas, con mineralización de hierro. Entre las areniscas se han encontrado niveles pelíticos con aspecto de pizarras.

Formación Carbonatos (TiA):

Grandes losas de carbonatos dolomíticos, grisáceos y masivos rematan las cumbres de la Peña Rubia de Lorca, y también se extienden en una gran losa sobre la Vertiente N., entre la Canalica y el Cejo de los Enamorados.

c)Unidad Tropeles.-

Se han distinguido dos formaciones: "Pizarra gris", "Pizarra roja y Carbonatos".

-Formación Pizarra gris (D-Hi);

Esta constituida por pizarras y pizarras arenosas, gris verdosas, a veces satinadas, arenisca micácea, y tramos de microconglomerado, de cantitos de cuarzo y lidita, de tono general verdoso. También se encuentra algunas vetillas subparalelas a la esquistosidad, de cuarzo blanco. El grado de metamorfismo es muy variado: algunas muestras no registran metamorfismo alguno (litarenitas); otras presentan recristalizaciones propias de la facies de los esquistos verdes, subfacies del Cuarzo-Albita-Moscovita-Clorita, y otras son de la subfacies del Cuarzo-Albita-Epidota-Biotita.



-Formación Pizarra Roja (P-TiA):

También implicada en una compleja estructura de escamas, y esta constituida por pizarras esencialmente rojo vino, argilitas pizarrosas del mismo color, con tramos grises y verdosos, areniscas y cuarcitas blancas. Hacia el techo de la formación aparecen yesos, en contacto generalmente con los carbonatos de la formación suprayacente.

-Formación Carbonatos (TiA):

Está constituida por carbonatos negruzcos, en general masivos, aunque en la base septentrional del cerro de la Peña Rubia se presenta bien estratificada en lechos delgados, y de color gris. Cuando son negros y masivos, a menudo son fétidos.

d)Unidad Majales.-

Es la que ocupa mayor extensión. Está constituida de abajo a arriba, por tres formaciones: "Cantamilanos", "Los Pinos" y "Carbonatos".

SEDIMENTOS POST-MANTO.-

Prácticamente todo el Mioceno, que ocupa la parte central de la Hoja y bordea las Sierras del Espuña, La Tercia y Las Estancias y que aparece en el extremo Sureste, pertenece al Tortoniense Inferior –Andaluciense.

Tortoniense Inferior y Medio.

Se ha distinguido un tramo de calizas detríticas (Tc11-11) con niveles de algas, espesor muy variable, pero de presencia constante en todo el dominio del Mioceno. En el extremo NE. de la Hoja, en las inmediaciones de la Sierra de Espuña, está representado el tramo por una formación de arenisca y marga, que se extiende hacia el N. En la vecina de hoja de Totana.

Tortoniense medio-superior.

La formación más destacable por su extensión, continuidad y potencia consiste en margas gris claro, entre las que se encuentran algunos niveles de areniscas calcáreas.



Tortoniese superior-Andaluciense.

Esta formación yesífera (Ty 11-12) está constituida por margas grises y amarillentas muy yesíferas, con gruesos bancos de yesos, a veces cristalino, que pueden llegar a constituir la totalidad de la formación.

Delgados bancos de calcarenita, pero que alcanzan gran extensión, y que en la zona de Aledo adquieren alguna importancia, se hallan relacionados con el conglomerado anterior y con los yesos, en la extremidad NE. de la Sierra de la Tercia.

En la parte occidental de la cuenca miocena este tramo está representado por una formación detrítica, con abundantes niveles de conglomerado, areniscas calcáreas con ostras y algunos de marga amarillenta.

Andaluciense.

La formación que alcanza mayor amplitud y potencia es un paquete de margas, con niveles arenosos que se localizan en el centro de la cuenca de Lorca. Recubriendo en parte a esta formación e indentándose con ella, en cambio lateral de facies, aparece entre las Sierras de Espuña y La Tercia y al S. del Hinojar, una formación de conglomerados poligénicos de matriz margoarenosa poco coherente, donde predominan los cantos procedentes del desmantelamiento de las unidades Béticas.

Plioceno.

Aparece escasamente representado.

Cuaternario.

Se han distinguido glaciares conglomeráticos, algo cementados y encalichados (Q13) de edad posiblemente Pleistocena, al S. Del Hinojar.

Numerosas terrazas (QT) se encuentran a varios niveles, especialmente en la gran cuenca Miocena de Lorca, y bordeando la Sierra del La Tercia, correspondientes a antiguos cursos fluviales.



En el Cuaternario Indiferenciado (Q) se han incluido los aluviones recientes y actuales, derrubios de ladera y tierras de labor.

GEOTECNICAS.

De estudios realizados en la proximidad de los terrenos se podría deducir por asimilación y como primera aproximación, utilizando la fórmula de Terzaghi y Peck fundamentada en el valor obtenido en los ensayos de SPT y en los ensayos de penetración dinámica superpesada realizados, una carga admisible de 1,0 kp/cm² (10,0 t/m²) a una profundidad de 0,60 m como cota de cimentación, salvo en otras zonas en la que se realizo la penetración, en la que se recomienda un valor de tensión admisible de 0,8 kp/cm² (8,0 t/m²). es decir la carga admisible oscilaría entre 0,8 y 1,0 kp/cm² .

No se ha apreciado en estos ensayos orientativos nivel freático próximo.

Estos resultados han de valorarse con la debida precaución, en tanto no se realicen los específicos para cada caso.

Al Municipio de Lorca le corresponde, según el Anejo 1 de la NCSE-94, un valor de la aceleración sísmica básica $a_b/ = 0.11 g$. Y un Coeficiente de contribución de $K=1$.

4. CARACTERISTICAS CLIMATOLOGICAS

A efectos de clasificación según Zona Climática (NBE-CT-79) , Lorca se corresponde con la B, de 400 a 800 Grados día anuales y en la climática mapa 2 zona X, con temperatura exterior para calculo de las condensaciones

De 3° centígrados.

La temperatura ambiente exterior para el cálculos higrométricos de 18 ° c.

El clima es mediterráneo, caluroso en verano (la media de las máximas diarias es de 27 °c.) y tibio en invierno (la media de las mínimas superiores a 0°c.). La temperatura media anual es de 17'5°c., según la estación meteorológica más cercana, y muy bajo riesgo de heladas.

Hidrológicamente se observa que se produce una acusada irregularidad anual, propia del clima mediterráneo, con un predominio de meses secos a lo largo del año, en especial en



los meses de julio y agosto. Sin embargo, el máximo pluviométrico se produce a principios de otoño, con un máximo en el mes de Octubre, con lluvias usualmente concentradas en cortos períodos de tiempo, y máximos secundarios entre diciembre y abril.

5. FAUNA Y VEGETACION EXISTENTE

En general es el matorral de tipo mediterráneo, propio de climas semiárido también existen algunos baladres, jopos, zarzas,

La vegetación existente se reduce prácticamente a las plantaciones agrícolas (fundamentalmente viñedos) de la finca que junto a las naves ganaderas existentes, constituyen la actividad existente económica en desuso.



6. USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

Los usos actuales se limitan casi en su totalidad a la agricultura y la ganadería Existen próximas:

- Naves ganaderas.
- Vivienda.
- Caminos de servicio.
- Infraestructuras de riego y tuberías subterráneas.

Ver plano nº I-4

7. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

La propiedad, dentro del Sector objeto de la presente ordenación, está constituida por un único propietario : **TORREVISA, S.A.**

Ver plano nº I-2



MEMORIA JUSTIFICATIVA EN RELACION AL PLAN GENERAL, LEGISLACIÓN URBANÍSTICA Y SECTORIAL APLICABLE

- 1 OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION
- 2 RESERVAS DE SUELO PARA ESPACIOS LIBRES
- 3 RESERVA DE SUELO PARA EQUIPAMIENTOS DEPORTIVOS
- 4 RESERVA DE SUELO PARA OTROS EQUIPAMIENTOS
- 5 RESERVA DE SUELO PARA APARCAMIENTOS
- 6 RESERVA DE SUELO CON DESTINO A SISTEMAS GENERALES
- 7 CARACTERISTICAS DE LOS SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA
- 8 RED VIARIA
- 9 RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE
- 10 RED DE EVACUACION DE AGUAS
- 11 RED DE SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA
- 12 ALUMBRADO PUBLICO
- 13 RED DE TELEFONIA
- 14 ZONAS AJARDINADAS
- 15 SEÑALIZACION
- 16 SISTEMA DE RECOGIDA DE BASURAS
- 17 OTROS SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA
- 18 NORMATIVA DE APLICACIÓN



1 OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION.-

El objetivo de la ordenación es dar cumplimiento a lo dispuesto en el Plan General De Ordenación Urbana de Lorca, así como lo dispuesto en la Ley 1/2001 de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia, y resto de la Normativa Sectorial de aplicación, y desarrollar el sector denominado "TERCIA SECTOR R.6", consistente en una urbanización de uso Residencial.

Los parámetros y condiciones de desarrollo fundamentales de la ordenación son:

- **Superficie a ordenar: 510.000 m²**
- **Uso previsto: Residencial de mínima densidad.**
- **Uso incompatible: Industrial y Ganadero.**
- **Aprovechamiento de referencia : 0,20 m² / m².**
- **Densidad Máxima de Viviendas: 20 viviendas / Ha.**

-**Tipología de Edificación: Vivienda unifamiliar, agrupada, aislada y pareada.**

-**Cesiones obligatorias: las previstas en la Ley del Suelo de la Región de Murcia, teniendo en cuenta que como reserva de equipamientos a que hace referencia el Artº 106.f.1 de esta Ley.**

- EL DISEÑO DEL PLAN RESPONDE A LAS SIGUIENTES INTENCIONES:
- Ordenación de parcelas partiendo de dos viales principales que tienen su origen en una amplia zona verde pública central. Ambos viales jerarquizan la circulación, junto a viales secundarios que comunican el resto de parcelas



- Zonas verdes que se concentran, la primera como zona de defensa del conjunto situada en el norte de la urbanización, delimitando y protegiendo a esta de la circulación existente en la autovía del Mediterráneo y el sector colindante no residencial, la segunda como eje central de la urbanización, así mismo existen otras diseminadas.

La trama viaria está constituida por diferentes secciones de viales en función de su importancia.

Todos los viales son de doble dirección y disponen, según los tipos, de bandas de aparcamientos en línea, o paralelo al margen de las calzadas, siendo excepción los de acceso. Cuentan con rasantes que permiten desaguar por superficie las aguas pluviales.



FICHA URBANÍSTICA DEL PLAN PARCIAL TERCIA SECTOR R.6. LORCA

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	TERCIA. SECTOR R.6
--------------------------------------	---------------------------

DETERMINACIONES DEL PLAN	
USO GLOBAL	Residencial.
USO INCOMPATIBLE	Industrial y Ganadero.
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	600.000 m ²
SUPERFICIE SISTEMAS GENERALES	90.000 m ² en el sistema general Sierra de Tercia.
SUPERFICIE (excluidos SG)	510.000 m ²
APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA	0,20 m ² /m ² (1)
DENSIDAD MAXIMA DE VIVIENDAS	20 viviendas / Ha. (2)
CATEGORIA	Residencial de mínima densidad.

PROGRAMA DE GESTION

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

CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN

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

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN

Para el desarrollo del sector se deberán tener en cuenta las estipulaciones spondientes al “ Convenio Urbanístico para el desarrollo de una zona residencial en la ación de Tercia-Paraje San Julián “, de noviembre de 2.002.
--

(1) El aprovechamiento de referencia se aplica a la superficie del sector incluidos los sistemas generales.

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



2. RESERVAS DE SUELO PARA ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICOS.-

**- Ley 1/2001, de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia.
(modificada por la Ley 2/2002, de 10 de Mayo)**

TITULO IV. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO MUNICIPAL

Sección Cuarta – Artículo 106

e) Señalamiento de las reservas de terrenos para parques, jardines y zonas de recreo, de dominio y uso público, que habrán de establecerse con independencia de la fijada en el Plan como sistema general de espacios libres. Esta superficie no podrá ser inferior al 10 por ciento de la superficie total ordenada, cualquiera que sea el uso global del sector: No obstante, en las categorías residenciales de baja y mínima densidad, podrá compensarse hasta la mitad de esta superficie por el doble de zona verde de titularidad privada así calificada.

La solución adoptada es la siguiente:

Zona Verde Publica 39.958 m² (mayor de 5 %)

47.900 – 39.958 = 7.942 x 2 = 15.884 m².

Zona Verde de titularidad privada 19.418 m². > 15.884 m². PLANO P-6

Estos espacios se reparten equilibradamente dentro de la superficie ordenada, tratando de concentrarlos en grandes superficies para reducir su costo de mantenimiento, teniendo en cualquier caso una superficie superior a 1.000 m². y siendo inscribible en todas ellas un círculo de 30 m. de diámetro para los jardines y de 200 m². y diámetro de 12 m. para las áreas de juego.



4. RESERVA DE SUELO PARA EQUIPAMIENTOS PUBLICOS.-

**- Ley 1/2001, de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia.
(modificada por la Ley 2/2002, de 10 de Mayo)**

TITULO IV. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO MUNICIPAL

Sección Cuarta – Artículo 106

Uso global residencial: reserva de suelo con destino a centros educativos, docentes, culturales, sanitarios, administrativos, deportivos y sociales en la proporción adecuada a las necesidades propias del sector, en un porcentaje mínimo del suelo ordenado en relación a la categoría de suelo en que se sitúa el sector por su aprovechamiento:

Residencial de alta densidad: mínimo del 20 por ciento.

Residencial de media densidad: mínimo del 15 por ciento.

Residencial de baja densidad: mínimo del 10 por ciento.

Residencial de mínima densidad: mínimo del 5 por ciento.



Artículo 101.- Determinaciones de suelo urbanizable.

c) Asignación de usos globales y aprovechamientos de referencia a los distintos sectores delimitados que, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 106.d) de esta Ley, deberán adscribirse a alguna de las siguientes categorías, según el uso preferente:

- Residencial de alta densidad: más de 0,75 a 1 m²/m² inclusive.
- Residencial de media densidad: más de 0,50 a 0,75 m²/m² inclusive.
- Residencial de baja densidad: más de 0,25 a 0,50 m²/m² inclusive.
- **Residencial de mínima densidad: hasta 0,25 m²/m² inclusive.**
- De actividades económicas: hasta 075 m²/m² inclusive.
-

Dentro de este último, los usos previstos en virtud del citado artículo anterior tendrán destino a centros, educativos, docentes, culturales, sanitarios, administrativos, deportivos y sociales en la proporción adecuada a las necesidades propias del sector, si bien no se les asigna uso específico quedando a criterio Municipal determinarlo en función de las necesidades públicas que se planteen.

La edificabilidad necesaria para los equipamientos de titularidad pública y cesión Municipal, se considera al margen de la permitida por el planeamiento por lo que no se incluye dentro del aprovechamiento lucrativo.



5 . RESERVA DE SUELO PARA APARCAMIENTOS.-

TÍTULO IV. Sección Cuarta.

Artículo 105.- Objeto.

H) Trazado y características de la red de comunicaciones propias del sector y de su enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en el Plan General, con señalamiento de alineaciones, rasantes y zonas de protección de la red viaria, que deberán adecuarse a las determinaciones establecidas sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas por la normativa específica.

Asimismo, contendrán la previsión de aparcamientos públicos, en la proporción adecuada a la demanda específica y como mínimo uno por cada 100 m². construidos, con independencia de los que en la misma proporción se prevean para aparcamientos privados vinculados a la edificación. Los aparcamientos podrán localizarse incluso en el subsuelo de los sistemas viarios, áreas peatonales y espacios libres, siempre que no se menoscabe el uso de los mismos y sin perjuicio del régimen jurídico aplicable.

Siendo 113.800 m². la superficie total construida del sector, el número total de aparcamientos públicos a establecer según dispone el Artº 106.h de la Ley del Suelo, en razón de una plaza cada 100 m². construidos, es de 1.138 plazas, con independencia de los que en la misma proporción se prevean para aparcamientos privados vinculados a la edificación.



Para ello, se prevé un número superior de plazas. Ver plano P-3, las cuales se encuentran en aparcamiento en línea en las vías públicas y al margen de las calzadas, y parte en playas de aparcamientos en batería, cumpliéndose con la dotación exigida. Así mismo según

Orden, de 15 de Octubre de 1.991.

Supresión de barreras arquitectónicas en espacios públicos y edificación.

B.O.R.M. Número 260

11 de noviembre de 1991

CAPITULO II

BARRERAS EN EXTERIORES

Artículo 5º.

5.6. Aparcamientos

En aparcamientos públicos y zonas de estacionamiento de vehículos se dispondrá, por cada cincuenta plazas o fracción, al menos, una plaza especial para personas con movilidad reducida.

Estas plazas especiales tendrán unas dimensiones mínimas de 3,30 metros de anchura por 4,50 metros de fondo, y se situarán próximas a los accesos.

Los accesos peatonales a dichas plazas deberán cumplir las condiciones establecidas en esta Orden para itinerarios adaptados o practicables en su caso.

En el suelo de las plazas especiales se reproducirá el símbolo internaciones de accesibilidad para minusválidos. Así mismo, se dispondrá este símbolo en una placa de señalización, situada en un extremo de la plaza de aparcamiento, según se especifica en el artículo 12,2.

PLAZAS DE APARCAMIENTO	
PLAZAS DE APARCAMIENTO DE MEDIDAS 5,00 x 2,50 M.	1.166
PLAZAS DE APARCAMIENTO ADAPTADAS A MINUSVALIDOS 5,00 x 3,30 M.	26
TOTAL PLAZAS DE APARCAMIENTO	1.192



EVARISTO LONDOÑO MATEUS
ARQVITECTO

6. RESERVA DE SUELO CON DESTINO A SISTEMAS GENERALES

Para el desarrollo se reservan 90.000 m². en el Sistema General de Sierra de Tercia, según determinaciones de la ficha urbanística del Plan Parcial Tercia Sector R-6.

7. CARACTERISTICAS DE LOS SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA.-

A continuación se pasa a describir la solución adoptada para los distintos servicios de infraestructura en función de las demandas originadas por la población prevista, en virtud de lo dispuesto en el Plan General Municipal de Ordenación de Lorca (PGMO), así como de las condiciones necesarias y proporcionales a los servicios que han de albergar.

8. RED VIARIA.-

Comprenden el sistema viario, los elementos compuestos por:

-Calzadas y sus elementos complementarios, isletas, medianas, etc., siendo su destino el de servir de cauce al tráfico rodado.

-Aceras, o elementos contiguos a las calzadas cuyo destino es completar éstas sirviendo de cauce al paso de peatones.

-Aparcamientos públicos anejos a la red viaria y en situación al aire libre.



En general, el perfil de las calles se adaptará a la topografía del terreno circundante, evitándose desniveles y movimientos de tierra innecesarios.

Se procurará que las pendientes longitudinales se mantengan entre el 0,5 y el 8%. La pendiente transversal de las calles oscilará entre el 1 y el 2%.

En las calles de tráfico rodado se diferenciarán claramente los espacios reservados al uso de vehículos y los espacios peatonales, siendo la anchura mínima de las calzadas destinadas a circulación de vehículos de 4 metros en las de un solo sentido y de 7 metros en las de dos sentidos. La anchura mínima de las aceras será de 1,50 metros.

Se pueden distinguir los siguientes tipo de viales:

VIAL TIPO T-1

Corresponde tanto a la avenida de acceso al sector, como a la que discurre interiormente paralela a la C.N. 340 a, cuyos ejes dividen la urbanización tanto horizontal como verticalmente . Tiene una anchura de 22,00 m. aproximadamente, y está compuesta por:

- Dos Aceras de 3 metros de ancho, a cada lado de la calle.
- Dos Bandas de 2,50 metros de ancho destinadas a aparcamientos en línea, a ambos lados de la calle.
- Dos calzadas de 4,00 metros de ancho y un carril por sentido.
- 1 Parterre central o mediana de 3,00 metros de ancho.



VIAL TIPO T-2

Corresponde a las calles que dividen el Sector interiormente. Tiene una anchura de 12,50 metros, y está compuesta por:

- Dos aceras de 1,50 metros de ancho, a cada lado de la calle.
- Una banda de 2,50 metros de ancho a un lado de la calle, destinada a aparcamientos.
- Una calzada de 7,00 metros de ancho, con dos carriles, uno por sentido.

VIAL TIPO T-3

Corresponde a las calles que dividen el Sector interiormente. Tiene una anchura de 10,00 metros, y está compuesta por:

- Dos aceras de 1,50 metros de ancho, a ambos lados de la calle.
- Una calzada de 7,00 metros de ancho, con dos carriles, uno por sentido.
- No se prevén aparcamientos.



VIAL TIPO T-4

Corresponde a las calles que dividen el Sector interiormente. Tiene una anchura de 15,00 metros, y está compuesta por:

- Dos aceras de 1,50 metros de ancho, a cada lado de la calle.
- Una banda de 5,00 metros de ancho a un lado de la calle, destinada a aparcamientos.
- Una calzada de 7,00 metros de ancho, con dos carriles, uno por sentido.

Se adoptarán las soluciones constructivas correspondientes en las aceras para la eliminación de las barreras arquitectónicas.

El tipo de firme a utilizar irá en función de la intensidad y naturaleza del tráfico que han de soportar y de las características del terreno, extremos estos que quedarán justificados en el Proyecto de Urbanización. A título indicativo se considera que el pavimento de calzada estará compuesto por una base de zahorra artificial y terminado a base de aglomerado asfáltico en caliente.

Y a título de ejemplo;

La calzada, para una explanada tipo E2 (buena) consta de :

Capa de Base con 2 cm de Zahorra Artificial.

Riego de Imprimación ECL-1.

Capa Intermedia de 6 cm de mezcla bituminosa en caliente con árido G-20.

Riego de Adherencia EAR-1.

Capa de rodadura de 4 cm con árido S-12.



Las aceras contarán con un bordillo de hormigón, y pastilla de hormigón ranurada antideslizante sobre solera de hormigón en masa.

9. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE.-

Criterios generales

La dotación necesaria se establece y justifica en el Proyecto de Urbanización.

Las características de la red se adecuarán a lo que se determine por la Empresa Suministradora y se reflejen en los correspondientes Proyectos de Urbanización, si bien a efectos de su diseño y con carácter indicativo se tendrá en cuenta que:

- A efectos del dimensionado se considerará que el consumo instantáneo máximo será cuatro veces el medio.
- Se preverán hidrantes de incendios cuya instalación se ajustará a lo dispuesto a la Normativa vigente en la materia. Se tendrá en cuenta a efectos de dimensionado, un consumo de 5 l/seg. por unidad y considerando únicamente tres en funcionamiento simultáneo.
- El diámetro mínimo admisible en la red será de 80 mm. y las conducciones serán a base de tubería de poliuretano de alta densidad de 15 Atm. de presión nominal, y 10 Atm. de presión de trabajo.
- Las conducciones se situarán bajo las aceras o zonas verdes, y cuando necesariamente deban discurrir paralelas a las de saneamiento, aquellas lo harán siempre por encima y a una distancia libre entre sí de 50 cm.
- Se preverán puntos de toma para todas las parcelas de forma que no sea necesario romper el firme de la calzada o acera para efectuar las acometidas.
- Se dispondrá de una red de riego con tomas homologadas para el mantenimiento de las zonas verdes.
- Se procurará que la red sea mallada y estará con llaves de corte para poder aislar tramos en caso de avería y afectar al menor número posible de usuarios.
- Se colocarán bocas de riego próximas a las cabeceras de los ramales de saneamiento para facilitar su limpieza.



- Se instalarán válvulas de retención, en su caso, para mantener la presión de servicio dentro de los límites aconsejables.

La red tendrá las características siguientes:

La configuración de la red se ha preferido mallada, lo que supone unos costes mayores que la red ramificada, pero con la solución propuesta se garantiza el servicio en el caso de avería en toda la red salvo en la parte localizada donde ésta se ha producido.

La conducción se conecta directamente con la Red General de Abastecimiento, a través de según las previsiones futuras de ampliación del Servicio de agua potable, hacia, donde se distribuye por las redes primarias y secundarias a todas las manzanas del sector según planos P-9.

La red de distribución se realizará con conductos de polietileno de alta densidad de 16 atm de presión nominal, diámetros nominales 160 y 110 mm, con utilización de tubería de fundición dúctil en los cruces de calzada o solución alternativa.

La planta de la instalación se puede ver en el correspondiente plano de abastecimiento de agua potable.

Como criterio establecido en la creación de la red, se dotará a cada manzana de suministro por la acera perimetral de la misma, sin tener en ningún caso que realizar cruces de calzada para recibir la acometida de agua potable.

La pendiente de los tramos se adapta a la de los viales o a la del terreno natural por el que discurren, siempre a un nivel superior a la red de saneamiento, y separados en horizontal del mismo un mínimo de 100 cm.

Los anclajes de estas piezas en T, codos, etc., serán los recogidos en los planos de detalle del Proyecto de Construcción.



Se han previsto hidrantes aéreos protegidos con bocas de 100 mm en todas las calles, respetando el criterio de estar separados menos de 200 metros por itinerarios públicos, y al menos uno por manzana.

A su vez, todas las mallas se encuentran divididas en tramos, separados por válvulas de compuerta que permiten el corte del caudal de las mismas. Esta sectorización facilita el mantenimiento de la red y la reparación en caso de avería de la misma. El criterio de sectorización garantiza el aislamiento de las posibles fugas, manteniendo como máximo una única manzana fuera de servicio mientras los Servicios de Mantenimiento restablecen el funcionamiento normal de la red.

Como valvulería adicional, se dispondrá en la acometida principal de una válvula general de seccionamiento y de una válvula de ventosa, para un diámetro adaptado de tubería de 150 mm. Las válvulas serán de compuerta con cierre elástico para diámetros inferiores a 200 mm, y de mariposa con desmultiplicador para iguales o superiores.

Conectada a la red terciaria de riego del sector se dispondrán puntos de entronque para las de redes de riego en cada zona verde prevista, y que se realizará con tuberías de polietileno enterradas para el suministro de los aspersores y difusores establecidos en el diseño de la red.

Con posterioridad de la instalación y pruebas de la conducción, a la instalación de otras conducciones que discurren por las mismas zanjas que las del abastecimiento y la aprobación de la ejecución de estas obras por el director de las mismas, se rellenarán las excavaciones con materiales procedentes de la excavación o préstamo, que cumplan con las condiciones específicas en el Pliego y se compactarán de acuerdo con el mismo, quedando de este modo dispuestas para su funcionamiento.

El sector se dotará a través de la red Municipal de suministro de agua potable que habrá que realizar sus conexiones hasta los puntos de entronque que señalan el PGMO o se establezca por la compañía suministradora.



La dotación necesaria estimativa y previa al calculo real en el correspondiente proyecto de urbanización la establecemos considerando un caudal medio equivalente, para Sectores Residenciales para parcelas de viviendas unifamiliares y adosadas fijamos un consumo estimado de 2 m³/ viv. / día.

De esta forma obtenemos un caudal medio:

$$Q_m = 23 \text{ l/s}$$

Y un caudal punta de :

$$Q_p = 60 \text{ l/s}$$

El consumo medio diario, para un funcionamiento de 24 diarias, será 212,5 m³.

Las características de la red se adecuarán a lo que en su día determine la Empresa Suministradora y se reflejen en los correspondientes Proyectos de Urbanización, si bien a efectos de su diseño y con carácter indicativo se tendrá en cuenta que:

-A efectos del dimensionado se considerará que el consumo instantáneo máximo será tres veces el medio, según se establece para sectores con superficie comprendida entre 10 y 50 Has.

-Se preverán hidrantes de incendios cuya instalación se ajustará a lo dispuesto a la Normativa vigente en la materia. Se tendrá en cuenta a efectos de dimensionado, un consumo de 1.000 l/min por unidad y considerando dos en funcionamiento simultáneo.



-La red formará anillos cerrados cuando su longitud sea superior a 1.000 m. y estará con llaves de corte para poder aislar tramos en caso de avería y afectar al menor número posible de usuarios.

-El diámetro mínimo admisible en la red será de 100 mm y las conducciones serán a base de tubería de fundición dúctil, y deberá disponer de una presión entre 1 y 5 atmósferas en los puntos de consumo.

-Las conducciones se situarán preferiblemente bajo las aceras. Se procurará un recubrimiento mínimo de 1 m medido desde su generatriz superior. Cuando discurren paralelas a las de saneamiento, lo harán siempre por encima con una separación horizontal de 60 cm y vertical de 50 cm. La valvulería quedará alojada en arquetas registrables, en zonas que no afecten al tráfico.

-Se preverán puntos de toma para todas las parcelas de forma que no sea necesario romper el firme de la calzada o acera para efectuar las acometidas. Deberán contar con llave de paso registrable desde la vía pública.

-Las llaves y piezas especiales que precisen su manipulación se situarán en arquetas enterradas con tapas de fundición practicables.

10. RED DE EVACUACION DE AGUAS.-

Criterios generales

El sistema previsto para la evacuación de aguas residuales y pluviales es el separativo, estando prevista una red de saneamiento para las aguas residuales, mientras que las pluviales evacuarán por superficie a través de los viales hacia la



carretera y las vaguadas actuales, ya que se cuenta con la pendiente necesaria.

El trazado de la red se situará por el centro de las calzadas y zonas verdes. Se establecerán pozos de registro en todos los cambios de alineación y entronques de ramales, y como máximo cada 60m. entre sí, en alineaciones rectas.

La profundidad mínima de la arista inferior del conducto será de 1,50m.

La sección mínima de los conductos será de 30 cm. de diámetro y serán de sección circular hasta 60 cm. de diámetro y ovoides los de sección superior. El material de los conductos se define en el proyecto de urbanización.

Se preverán las acometidas a las parcelas anticipando su ejecución a la del firme de la calzada.

Para el dimensionado de la red, se tendrán en cuenta los mismos caudales que para la red de abastecimiento de agua potable para usos domésticos, con un caudal instantáneo cuatro veces el medio.

Los cálculos se realizarán teniendo en cuenta unas velocidades de circulación entre 0,50 y 3,50 m/seg. a sección llena.

No se tendrá en cuenta el caudal de aguas pluviales, pues como se ha dicho éstas evacuarán por superficie.

El conjunto del sector se diseña con una red exclusiva de evacuación de aguas de saneamiento, ya que las aguas procedentes de lluvia, siguiendo los criterios existentes en la zona, se prevé su evacuación a través de las propias calles del sector, hacia el punto de salida de cota mínima.

Se conectará todas las redes de drenaje de las diferentes zonas verdes, completamente urbanizadas y ajardinadas, a la red de saneamiento.

La recogida de las aguas de saneamiento, por gravedad dentro de la red implica, debido al perfil de las calles siguiendo criterios de integración ambiental y minimizando el movimiento de tierras, se prevén por gravedad hacia un punto de recogida, desde el



que se bombeará al punto de conexión. La conexión a la Red General se hace mediante una estación de bombeo dotada de telemando y equipo de generación de energía eléctrica autónomo, hacia la Red de Colectores .

La canalización que se dispone está fabricada en hormigón armado, según diámetros, con un mínimo de 300 mm y clase C (9.000 Kg/cm² de resistencia al aplastamiento). La traza de la red queda reflejada en el plano de planta de la instalación.

Las zanjas de saneamiento se proyectarán de forma que la generatriz superior de los conductores quede como mínimo a 1'50 m de la cota de rasante de viales, contando con cama y tapado de arena de 10 cm. de espesor con relleno de zahorra natural compactada hasta la cota de arranque del firme. El ancho mínimo de la zanja será de 60 cm., con una distancia mínima de la conducción a los laterales de zanja de 10 cm.

Se dispone de pozos de registros circulares prefabricados de 100 cm de diámetro interior y con profundidades ajustadas en cada caso a la cota de la tubería. Estarán provistos de las correspondientes tapas de fundición y solera de hormigón, con pates de acceso en los casos que así se requiera.

Todos los pozos de registro serán estancos y estarán sellados para evitar la salida de olores y gases al exterior. Los pozos se encuentran a una separación estándar de 50 m., como máximo en línea recta, y se dispone de pozos en todos los encuentros de canalizaciones, cambios de dirección y acometidas domiciliarias.

El sistema previsto para la evacuación de aguas residuales y pluviales es el separativo, estando prevista una red de saneamiento para las aguas residuales y otra para aguas pluviales.

Los vertidos de la red de saneamiento del sector se recogerán en las partes mas bajas del mismo, derivándose por el margen de la CN-340 hasta donde establezca la compañía suministradora, para su vertido en la estación depuradora.



El trazado de la red se situará por el centro de las calzadas. Se establecerán pozos de registro en todos los cambios de alineación y entronques de ramales, y como máximo cada 50 m. entre sí, en alineaciones rectas, y cada cambio de dirección y de pendientes.

La profundidad mínima desde la generatriz superior del conducto será de 1,50 m, debiéndose situar a nivel inferior al de las conducciones de abastecimiento circundantes.

La sección mínima de los conductos será de 30 cm. de diámetro. Se utilizarán tuberías de hormigón vibrado, con junta elástica de goma, en masa para diámetros inferiores a 400 mm y armados para tuberías de mayor calibre.

Se preverán las acometidas a las parcelas anticipando su ejecución a la del firme de la calzada, que no serán de diámetro inferior a 200 mm y dispondrán de arqueta de registro en la fachada de cada parcela.

Para el dimensionado de la red, se tendrán en cuenta los mismos caudales que para la red de abastecimiento de agua potable.

Los cálculos se realizarán con cualquiera de las fórmulas sancionadas por la práctica, considerando unas velocidades de circulación entre 0,50 y 3,50 m/seg. a sección llena.

Para los cálculos de la red de pluviales se establecerán los siguientes coeficientes de escorrentía, en función de las distintas permeabilidades de la superficie:



Naturaleza de la superficie		Valores de C	
		Mínimo	Máximo
Cubiertas de edificios		0,70	0,95
Pavimentos	Hormigón o Asfalto	0,85	0,90
	Macadam bituminoso	0,70	0,90
	Macadam ordinario	0,25	0,60
	Gravas gruesas	0,15	0,30
Superficies sin pavimentar		0,10	0,30

El caudal de aguas pluviales se determinará por la expresión:

$$Q_p = c \cdot I \cdot S$$

Donde:

Q_p = caudal en l/s

C = coeficiente de escorrentía medio

I = intensidad pluviométrica de la zona en l/s y Ha.

S = superficie de las zonas afluentes en Ha.



11. RED DE SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA.-

Criterios generales

Iberdrola alimentará eléctricamente el sector mediante línea de alta tensión que terminará en apoyo de entronque aéreo/subterráneo justo en el límite del sector. Desde este apoyo metálico discurrirá en subterráneo alimentando cada uno de los once Centros de Transformación necesarios mediante conductor DHZ-1 de 3x250 mm² Al. bajo zanja de 0,60x1,30 que discurrirá en todo momento por aceras de uso público cruce de calle pública.

Por tanto, dentro del sector NO existirán Líneas Aéreas de Alta o Media Tensión.

Los centros de transformación descritos serán del tipo “prefabricados”, capaces de albergar DOS máquinas transformadoras cada uno, una de 400 KVA y otra de 630 KVA, es decir que cada centro de transformación tendrá una potencia de 1.030 KVA. disponibles.

Las conexiones de M.T. en el interior de dichos Centros de Transformación se realizará mediante Celdas Modulares de SF6 y dispondrán de los correspondientes cuadros de salida en baja tensión para alimentación de los correspondientes circuitos.

La distribución en Baja Tensión a las diferentes parcelas se realizará mediante conductores de Aluminio con denominación RV-0.6/1KV de secciones 3x240+1x150 mm² y 3x150+1x95 mm².

Esta distribución se realizará siempre en anillo con salida y entrada en el Centro de transformación correspondiente y bajo zanja de 0,6x0,90 m. con su protección mecánica y su cinta de atención al cable.

Las líneas de distribución, tanto para alumbrado público como para uso doméstico serán subterráneas. Se prevé la construcción de casetas para Centros de Transformación que deberán acondicionarse a la estética del conjunto. Estos se ubicarán en las zonas señaladas en los planos correspondientes.

Las determinaciones y características de la red de suministro de energía eléctrica se recoge en el Proyecto de Urbanización correspondiente y se ajustará a la Normativa vigente del M^o. de Industria así como a la Normativa sectorial que sea de aplicación.



La L.S.M.T. tendrá su punto de entronque en un apoyo ubicado en el límite del sector, alimentado desde la L.A.M.T existente en el Colegio Ciudad del Sol o alternativamente donde determine la compañía suministradora.

Será a base de conductor DHZ1 12/20 kV de Al., sección 240 mm², enterrados bajo acera a una profundidad de 90 cm, bajo lecho de arena, o prisma de hormigón con tubo de PVC en cruces con calzadas.

Para dar suministro en baja/media tensión se **prevén 6 centros de transformación CTD** de distribución para Compañía equipados con uno o dos transformadores de potencia 400 KVA. La obra civil será de hormigón prefabricado con las dimensiones y zonas de protección necesarias según las normas de la Cía. Suministradora.

Las determinaciones y características de la red de suministro de energía eléctrica se recogerá en los Proyectos de Urbanización correspondientes y se ajustará a la Normativa vigente del Ministerio de Industria y Energía así como a la Normativa sectorial que sea de aplicación.

Para el cálculo de la carga se considerará una potencia de 5,75 kW por vivienda, para uso residencial; y de 100 w/ m² de techo para uso comercial.

La previsión de carga para alumbrado público se considerará 1,8 veces la potencia, teniendo en cuenta un factor igual a 0,9.

La red de distribución de baja tensión estará formada por anillos alimentados por los centros de transformación. Las líneas serán de cuatro conductores unipolares



con secciones constantes, y su caída máxima de tensión no superará el 5% e irán enterrados a una profundidad media de 0,90 m.

12 . ALUMBRADO PUBLICO

Criterios generales

El alumbrado público se realizará mediante báculo recto de chapa galvanizada de 9 metros de altura y luminaria de VSAP de 150 W. con una interdistancia de 25 mts en disposición unilateral en calles de hasta 15 mts. y báculo recto de 12 m. de altura y luminaria de VSAP de 250 W. en disposición al tresbolillo en calles hasta 20 mts de anchura.

Los niveles de iluminación y factores de uniformidad serán como mínimo los siguientes:

En las intersecciones o cruces de las vías de tráfico rodado los estándares y mínimos serán del orden de un 10 a un 20 % superiores a los de la vía de mayor importancia de las que confluyan al cruce.

En las zonas verdes podrá preverse la no uniformidad para realzar la distribución de espacios.

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



13. RED DE TELECOMUNICACIONES.-

Se prevé la instalación de la red de telefonía consistente en una conducción para alojamiento en su día por la Compañía Suministradora, de los pares correspondientes. Dicha instalación será enterrada bajo calzadas preferentemente, con una profundidad hasta el tacho del prisma de 0,60 m. o de 0,45 m. en aceras.

Las secciones serán de 2/4 conductos de PVC de 63 mm de diámetro para líneas de distribución y de 2/4 conductos de PVC de 40 mm de diámetro para líneas de acometida.

Se dispondrán arquetas homologadas tipo "D", "H" o "M", en función de las bifurcaciones o vértices secundarios.

Las condiciones de la ejecución se reflejarán en los Proyectos de Urbanización y de acuerdo con las especificaciones que a estos efectos establezca la Compañía Suministradora.



14. ZONAS AJARDINADAS.-

Se dotarán a los jardines y áreas de juego y recreo de niños, además de los servicios de alumbrado público y red de suministro de agua potable y bocas de riego para el mantenimiento de las mismas.

El Proyecto de Urbanización preverá las instalaciones necesarias para el fin a que estas zonas están destinadas, como especies de arbolado adecuadas a la climatología de la zona, arbustos, praderas y el correspondiente mobiliario urbano tales como bancos, papeleras, etc,

ZONA VERDE			M ² .
		ZVP-1	11.304
		ZVP-2	17.238
		ZVP-3	7.854
		ZVP-4	1.041
		ZVP-5	1.041
		ZVP-6	317
		ZVP-7	1.163
Total Superficie Computable			39.958

La solución adoptada es la siguiente:

Zona Verde Publica 39.958 m² (mayor de 5 %)

47.900 – 39.958 = 7.942 x 2 = 15.884 m².

Zona Verde de titularidad privada 19.418 m². > 15.884 m². PLANO P-6



La red de riego de jardines y zonas verdes estará dotada por tubería de polietileno de alta densidad de 16 Atm. De presión nominal y contará con circuitos controlados por electro-válvulas, con aspersores para riego de praderas, así como instalación de riego por goteo para el arbolado puntual.

Se prevee la posibilidad de colocar elementos ornamentales, piscina, láminas de agua en la zona verde de Titularidad Privada.

Los Proyectos de Urbanización preverán las instalaciones necesarias para el fin a que estas zonas están destinadas, como especies de arbolado autóctonas adecuadas a la climatología de la zona, arbustos, praderas y el correspondiente mobiliario urbano tales como bancos, papeleras, etc.,.

15. SEÑALIZACION.-

Se ordenará el tráfico en los viales públicos con señalización horizontal dotándolo de las marcas viales correspondientes a pasos de peatones, flechas indicativas y resto de señalización viaria necesaria a base de pintura reflectante, así como la vertical con señales a base de chapa galvanizada, debidamente homologada, y que tendrá en cuenta especialmente su colocación en aras a la supresión de barreras arquitectónicas.



16. SISTEMA DE RECOGIDA DE BASURAS.-

Considerando en primera aproximación un volumen de recogida de basuras de 1.250 gr/día por residente estimando una población de 3,5 habitantes por vivienda se obtiene:

$$958 \text{ viv.} \times 3,5 \text{ hab.} \times 1,2 \text{ Kg.} = 4.023,60 \text{ Kg.}$$

Considerando una densidad de 0,6 Kg/m³, resulta un volumen de 2.570,4 m³.

Existiendo un servicio municipalizado de recogida de basuras, se propone que previo pago de las tasas correspondientes, en su día se haga cargo el Ayuntamiento o la Empresa adjudicataria correspondiente, de este servicio.

17. OTROS SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA.-

Al no existir dotación de gas natural en la zona que ocupa el sector, ni es de especial interés por el uso de se prevé para el mismo, no se considerará dentro del ámbito del presente Plan Parcial otros servicios de infraestructura, que no obstante y en los correspondientes Proyectos de Urbanización podrán considerarse si se estimaran de interés.

Diferentes compañías, realizándolas durante la ejecución



18. CESIONES OBLIGATORIAS

Serán de cesión obligatoria y gratuita en favor del Municipio, las dotaciones que en el presente Plan parcial se consideran como de dominio público, siendo éstas las correspondientes a:

- **Red secundaria de viales**
- **Rotondas**
- **Viales y aparcamientos públicos previstos en superficie.**
- **Terrenos destinados a equipamientos públicos.**

Si bien se consideran como dotaciones las parcelas destinadas a albergar los servicios de la urbanización, estas se las reserva la propiedad para ponerlas a disposición, en su caso, de las Compañías suministradoras.

19. NORMATIVA DE APLICACION

La normativa urbanística de aplicación considerada para el desarrollo del presente Plan Parcial de Ordenación, ha sido en primer lugar el Planeamiento vigente del Municipio de Lorca y además el resto de la normativa de carácter sectorial, Autonómica o Estatal que le es de aplicación y que a continuación se enumera:

- -PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE LORCA
- -Ley 1 / 2.001 de 24 de abril del Suelo de la Región de Murcia.
- -Ley 6 / 1.998 de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y valoraciones



- -Real Decreto Legislativo 1 / 1.992 de 26 de junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo
- -Real Decreto Ley 4 / 2.000 de 23 de junio, sobre medidas urgentes de liberalización del sector inmobiliario
- -Real Decreto 1.346 / 1.976 de 9 de abril por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana
- -Real Decreto 2.159 / 1.978 de 23 de junio por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de la Ley del Suelo
- -Real Decreto 3.288 / 1.978 de 25 de agosto por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo de la Ley del Suelo
- -Real Decreto 304 / 1.993 de 26 de febrero por el que se aprueba la tabla de vigencias del Reglamento de Planeamiento, Reglamento de Gestión, Reglamento de Disciplina Urbanística y Texto Refundido de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana
- -Ley 25 / 1.988 de 29 de junio, de carreteras
- -Ley 1.812 /1.997 de 2 de septiembre por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras para el desarrollo de la Ley 25 / 1.988
- -Ley 16 / 1.985 de 25 de junio del Patrimonio Histórico Español



- -Real Decreto 111 / 1.986 de 10 de enero, para el desarrollo parcial de la Ley 16 / 1.985
- -Real Decreto Legislativo de Evaluación de Impacto Ambiental de 28 de Junio de 1.986
- -Ley 1 / 1.995 de 8 de marzo, de Protección del Medio Ambiente de la Región de Murcia
- -Ley 4 / 1.989 de 27 de marzo, de conservación de la Flora y Fauna silvestres
- -Ley 3 / 1.995 de 23 de marzo sobre vías pecuarias
- -Real Decreto Legislativo de Evaluación de Impacto Ambiental de 28 de Junio de 1.986
- -Ley 1 / 1.995 de 8 de marzo, de Protección del Medio Ambiente de la Región de Murcia
- -Real Decreto Legislativo 1.302 / 1.986 de 28 de junio de Impacto Ambiental
- -Real Decreto Ley 9 / 2.000 de 6 de octubre, de modificación del R.D.L. 1.302 / 1.986
- -Ley 1 / 2001 de Aguas



- -Real Decreto 1.138 / 1,990 de 14 de septiembre, por el que se aprueba la reglamentación técnico-sanitaria para el Abastecimiento y Distribución de las aguas potables para el consumo público
- -Decreto 3.151 / 1.968 de 11 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento de Alta Tensión
 - R.E.B.T., aprobado por R.D. 842/2002 de 2 de agosto, del Ministerio de Ciencia y Tecnología, por el que se aprueba el reglamento electrotécnico para baja tensión e instrucciones técnicas complementarias.
- -Ley 11 / 1.998 de 24 de abril, General de Telecomunicaciones
- -Real Decreto 1.736 / 1.998 de 31 de julio por el que se aprueba el Reglamento que desarrolla el Título III de la Ley 11 / 1.988
- -Real Decreto 2.177 / 1.996 de 4 de octubre, por el que se aprueba la Norma NBE-CPI / 96 sobre medidas de Protección contra Incendios
- -Real Decreto 2.816 / 1.982 de 27 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas
- -Orden de 15 de octubre de 1.991 de la Consejería de Política Territorial, Obras Públicas y Medio Ambiente de la Región de Murcia, sobre accesibilidad en espacios públicos y edificación



- -Ley 38 / 1.999 de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación
- -Real Decreto 1.093 / 1.997 de 4 de junio, por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento de la Ley Hipotecaria



ANEXO A LA MEMORIA. CUADROS RESUMENES DE SUPERFICIES



2. CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES



EVARISTO LONDOÑO MATEUS
ARQUITECTO

TERCIA SECTOR R.6			MARZO / 04.					
ZONA	Nº VIV	PARCELA	SUELO / M².	SUB-TOTAL	%	m² t/m²s	TECHO M²	SUPERF
RESIDENCIAL								
	14	MR-1-A	3.913			0,3664042934	1.434	102,41
	9	MR-1-B	2.893			0,3185931559	922	102,41
	28	MR-2	7.956			0,3604172951	2.867	102,41
	29	MR-3	7.818			0,3798784855	2.970	102,41
	84	MR-4	23.500			0,3660612766	8.602	102,41
	32	MR-5	9.311			0,3519621953	3.277	102,41
	11	MR-6-A	3.039			0,3706844357	1.127	102,41
	11	MR-6-B	3.029			0,3719082205	1.127	102,41
	38	MR-6-C	10.449			0,3724356398	3.892	102,41
	47	MR-7-A	12.753			0,3774225672	4.813	102,41
	21	MR-7-B	5.962			0,3607195572	2.151	102,41
	36	MR-8-A	9.123			0,4041170668	3.687	102,41
	27	MR-8-B	7.218			0,3830798005	2.765	102,41
	33	MR-9-A	9.191			0,3676999238	3.380	102,41
	9	MR-9-B	2.705			0,3407356747	922	102,41
	37	MR-10-A	10.048			0,3771068869	3.789	102,41
	9	MR-10-B	2.599			0,3546325510	922	102,41
	26	MR-11-A	7.539			0,3531847725	2.663	102,41
	18	MR-11-B	5.446			0,3384832905	1.843	102,41
	26	MR-12-A	7.539			0,3531847725	2.663	102,41
	18	MR-12-B	5.446			0,3384832905	1.843	102,41
	37	MR-13-A	10.048			0,3771068869	3.789	102,41
	9	MR-13-B	2.599			0,3546325510	922	102,41
	25	MR-14	7.102			0,3604970431	2.560	101,81
	152	MR-15-A	12.825			1,2137481481	15.566	102,41
	22	MR-15-B	1.818			1,2392849285	2.253	102,41
	20	MR-15-C	1.708			1,1991803279	2.048	102,41
	37	MR-16-A	10.302			0,3678091633	3.789	102,41
	11	MR-16-B	3.155			0,3570554675	1.127	102,41
	59	MR-17-A	15.800			0,3824170886	6.042	102,41
	23	MR-17-B	6.646			0,3544131809	2.355	102,41
totales	958		229.480	229.480			98.211	
TOTAL SUELO RESIDENCIAL						47,91		

APARCAMIENTO PRIVADO								
		AP-1	1.040					
		AP-2	1.041					
TOTAL APARCAMIENTO			2.081			0,43		

RESERVA S. URBANISTICOS								
TRANSFORMADORES								
		C.T-1	28,00					
		C.T-2	28,00					
		C.T-3	28,00					
		C.T-4	28,00					
		C.T-5	28,00					
		C.T-6	28,00					
TOTAL RESERVA S.URBANISTICOS			168			0,04		

DOTACIONAL PRIVADO		DP-1	15.932			0,855173	13.625	
		DP-2	2.329			0,855173	1.992	
TOTAL PRIVADO			18.261			3,81	15.616	



ZONA VERDE PUBLICA		ZVP-1	11.304		%		
		ZVP-2	17.238				
		ZVP-3	7.854				
		ZVP-4	1.041				
		ZVP-5	1.041				
		ZVP-6	317				
		ZVP-7	1.163				
TOTAL Z. VERDE PUBLICA			39.958		8,34		47.900

Z. VERDE PRIVADA			19.418		4,05		
-------------------------	--	--	---------------	--	-------------	--	--

EQ DOTACIONAL		D-1	18.308				
		D-2	5.811				
TOTAL EQ. DOTACIONAL			24.119		5,04		

VIALES, APARCAMIENTOS Y OTROS.			145.515		30,38		
---------------------------------------	--	--	----------------	--	--------------	--	--

TOTAL SECTOR TERCIA R.6			479.000		100,00		
			479.000				

* SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR 479.000 MAS S.G.ADSCRITO 90.000 **569.000**

EDIFICABILIDAD							
IER		*	569.000	0,1724165	98.105	M ² TECHO	
IET			569.000	0,0275835	15.695	M ² TECHO	
TOTAL IEB			569.000	0,2000000	113.800	M² TECHO	
Nº MAX. 20 VIV. / HECTAREA				958			

plazas publicas de garaje 1por cada 100 m2 de techo					1138		
--	--	--	--	--	------	--	--



ZONIFICACION			
	USO	SUP. M²	%
PRIVADO	RESIDENCIAL (R)	229.480	47,91
	APARCAMIENTO PRIVADO (AP)	2.081	0,43
	DOTACIONAL PRIVADO (DP)	18.261	3,81
	ZONA VERDE TITULARIDAD PRIVADA (ZVPR)	19.418	4,05
PUBLICO	ZONA VERDE PUBLICA (ZVP)	39.958	8,34
	EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (E)	24.119	5,04
	VIALES Y APARCAMIENTOS	145.515	30,38
	RESERVA S. URBANISTICOS	168	0,04
	TOTAL SUPERFICIE	479.000	100,00



3. NORMAS URBANISTICAS



INDICE

CAPITULO I. NORMAS GENERALES

Objeto y ámbito de aplicación
Vigencia
Definiciones y terminología de conceptos

CAPITULO II. NORMAS DE GESTION Y REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

Clasificación del suelo y sistema de actuación
Plazos
Usos del suelo
Estudios de detalle
Parcelaciones
Proyectos de urbanización

CAPITULO III. NORMAS DE PROTECCION

De las carreteras
De las edificaciones protegidas
Del medio ambiente
De la eliminación de barreras arquitectónicas

CAPITULO IV. NORMAS DE URBANIZACION

CAPITULO V. NORMAS DE EDIFICACION

Sección 1ª. DEFINICIONES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS

Sección 2ª. ORDENANZAS GENERALES

Sección 3ª. ORDENANZAS PARTICULARES



CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

OBJETO Y AMBITO DE APLICACION.-

Las presentes Normas Urbanísticas tienen por objeto la regulación de las actividades de edificación y uso del suelo dentro del ámbito del presente Plan Parcial.

En todo lo no dispuesto en ellas, se estará a lo establecido en el Plan General Municipal de Ordenación de Lorca.

VIGENCIA.-

Las presentes Normas tendrán vigencia indefinida, en tanto no sean revisadas por una modificación del propio Plan Parcial cuando aparecieran circunstancias que lo aconsejen, o para adaptarlo a un futuro planeamiento superior. En ningún caso, este último podrá exigir la alteración de las determinaciones contenidas éstas Normas, en tanto no se incumplan los plazos que para la urbanización y edificación están previstos en ellas.

TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS.-

Las definiciones y terminología de conceptos del presente Plan Parcial, se remiten a las establecidas en el Plan General Municipal de Ordenación de Lorca., adaptándolas y completándolas en la Sección 1ª del Capítulo V de estas Normas.



CAPITULO II. NORMAS DE GESTION Y REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

CLASIFICACION DEL SUELO Y SISTEMA DE ACTUACION.-

El suelo correspondiente al ámbito del presente Plan Parcial, cuenta con la clasificación de Suelo Urbanizable Sectorizado, siendo los deberes y facultades urbanísticas, las establecidas en la Sección Primera del Capítulo V del Título III de la Ley 1 / 2.001 de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia

La actuación integrada que comprende el presente Plan Parcial se desarrollará mediante iniciativa privada siendo el sistema de actuación previsto, el de concertación directa.

PLAZOS.-

Para la adquisición gradual de facultades urbanísticas, se establecen las diferentes fases o etapas siguientes:

-Derecho a urbanizar.- Se adquirirá en el momento de la aprobación del presente Plan Parcial. Para el ejercicio de este derecho, se requiere la aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización. El plazo para la ejecución efectiva de la urbanización, se fija en el correspondiente Plan de Actuación del presente Plan Parcial.



-Derecho al aprovechamiento urbanístico.- Se adquirirá por el cumplimiento del deber de cesión, equidistribución y urbanización. Los plazos fijados son los se señalan en el Plan de Actuación.

-Derecho a edificar.- Se adquirirá con el otorgamiento de la licencia conforme a la ordenación urbanística contenida en el presente Plan Parcial. El Plazo para su adquisición se fija asimismo en el Plan de Actuación, que sin perjuicio de lo dispuesto en él, dicho plazo podrá prorrogarse con la autorización Municipal, cuando circunstancias socio-económicas sobrevenidas así lo aconsejen.

Se podrán autorizar licencias de edificación simultáneamente a las obras de urbanización, quedando subordinada al cumplimiento del deber de urbanizar, la adquisición definitiva de los derechos al aprovechamiento urbanístico y de edificar.

-Derecho a la edificación.- Se adquirirá por la conclusión de las obras ejecutadas al amparo de la licencia no caducada y conforme a las determinaciones del presente Plan Parcial.

Los plazos para la ejecución serán los que establezcan las Ordenanzas Municipales.



USOS DEL SUELO.-

Los usos del suelo no podrán apartarse de los previstos en las Ordenanzas Particulares para cada una de las zonas correspondientes.

Dentro de las parcelas correspondientes se tendrá en cuenta en cada caso los parámetros edificatorios que tengan asignados en los cuadros resúmenes de superficies, así como en las Ordenanzas Particulares.

Se podrán autorizar asimismo en cada una de las zonas, los usos señalados como tolerados, detrayendo siempre la edificabilidad que consuman.

ESTUDIOS DE DETALLE.-

Se podrán redactar estudios de detalle con las siguientes finalidades:

-Adaptar o reajustar alineaciones y rasantes, señaladas en este Plan Parcial

-Ordenar los volúmenes de acuerdo con las Normas del Plan Parcial y completar en su caso, la red de comunicaciones definidas en el mismo con viales interiores de carácter privado para el acceso a la edificación desde el viario público, todo ello de acuerdo con lo señalado en el Artº 120 de la Ley 1/2.001 del Suelo.

Se podrá mediante Estudio de Detalle reajustar para traspasar edificabilidad y número de viviendas entre distintas parcelas de un mismo propietario



PARCELACIONES.-

Se considera parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes para su incorporación al proceso urbanizador.

Se considerará ilegal a efectos urbanísticos, toda parcelación que sea contraria a lo establecido en el presente Plan Parcial.

Se considerarán indivisibles, las parcelas en que concurren las circunstancias señaladas en el Artº 88 de la L.S.R.M.

Toda parcelación urbanística estará sujeta a licencia o a la aprobación del proyecto de reparcelación correspondiente.

PROYECTOS DE URBANIZACION.-

Los proyectos de urbanización tienen por objeto la ejecución integrada de las obras de urbanización incluidas en sectores o Unidades de Actuación en desarrollo de las previsiones fijadas en el planeamiento, conteniendo la supresión de barreras arquitectónicas y garantizando la accesibilidad.

Su contenido y determinaciones serán las establecidas en el Artº 159 de la L.S.R.M.



CAPITULO III. NORMAS DE PROTECCION

DE LAS CARRETERAS.-

Se tendrán en cuenta las condiciones de protección relativas al dominio público, zona de servidumbre, línea de edificación y zona de protección que para las carreteras existentes cuya titularidad corresponde al Estado o Administración Autonómica que circundan el sector se encuentran afectas a lo dispuesto en la Ley 25 / 1.988 de 29 de julio de Carreteras y R.D. 1.812 / 1.997 por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras, salvo desafectación de su actual jurisdicción.

DE LAS EDIFICACIONES PROTEGIDAS.-

No existen en la delimitación del Plan Parcial, edificaciones ni lugares protegidos.



DEL MEDIO AMBIENTE.-

En el documento de Aprobación Definitiva del Plan General de Ordenación Municipal de Lorca consta el preceptivo Estudio de Impacto Ambiental de la zona, existiendo por tanto la correspondiente Declaración de Impacto Ambiental, teniendo por tanto en cuenta en el Plan Parcial las directrices y determinaciones que se establezcan.

Se minimizará los movimientos de tierra y reutilizará la capa superior para labores de revegetación y restauración de suelos, con la mínima alteración de elementos paisajísticos existentes y de interés. Conservando en la mayor medida posible el sistema tradicional de aprovechamiento de aguas subterráneas, minimizando los bombeos y aprovechándolo para agua de riego de espacios libres.

Se reducirá la emisión de polvo durante la ejecución de las obras y se adoptarán las medidas para el cumplimiento de las disposiciones legales en materia de ruidos.

DE LA ELIMINACION DE BARRERAS ARQUITECTONICAS.-

Se tendrá especialmente en cuenta en la ejecución de los viales, espacios públicos y edificaciones públicas y privadas, en la medida que le sea de aplicación de la Orden de 15 de octubre de 1.991 de la Consejería de Política Territorial, Obras Públicas y Medio Ambiente, sobre accesibilidad en los espacios públicos y edificaciones.



CAPITULO IV. NORMAS DE URBANIZACION



**EVARISTO LONDOÑO MATEUS
ARQUITECTO**

NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

Objeto

Las Normas generales de urbanización tienen por objeto determinar las condiciones técnicas mínimas que han de cumplir las obras y proyectos de urbanización en suelo urbano y urbanizable, así como enunciar criterios generales de diseño para calles y espacios libres, públicos o privados.

Ámbito de aplicación

Estas Normas serán de obligado cumplimiento en la totalidad del suelo del sector que se desarrolla en el presente Plan Parcial.

Se excluyen del cumplimiento de esta normativa los predios particulares aislados del espacio público mediante cerramientos adecuados a la norma.

Grado de urbanización

Los servicios mínimos exigidos son:

- Pavimentación de calzadas y encintado y pavimentación de aceras.
- Abastecimiento de aguas.
- Evacuación de aguas residenciales y aguas pluviales.
- Suministro de energía eléctrica.
- Alumbrado público.
- Canalizaciones de telecomunicaciones.
- Canalización del gas.(En su caso)
- Red de hidrantes de incendios de columna



Proyectos de urbanización

Los proyectos de urbanización se entenderán como el instrumento de diseño integral del espacio libre urbano, sin perjuicio de cumplir su inicial objetivo técnico en materia de viabilidad, infraestructuras básicas, etc.

Además de la documentación mínima exigida por el Reglamento de Planeamiento, y de lo prescrito en estas normas urbanísticas, los proyectos que se redacten deberán incluir en su memoria una justificación ambiental, estética y funcional de la solución adoptada.

Tramitación de los proyectos de urbanización

La tramitación será la establecida en el art. 142 de la Ley 1/2001 del Suelo de la Región de Murcia, siendo competencia del Ayuntamiento su aprobación definitiva.

Red viaria : Trazado viario

1. Alineaciones:

Se adecuarán a las definidas en los planos del Plan Parcial

En los casos en que existan dudas entre la definición cartográfica y la realidad y el Ayuntamiento lo considere necesario, la definición precisa de las alineaciones se establecerá por los Servicios Municipales correspondientes.

2. Rasantes:

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



3. Pendientes longitudinales:

Se procurará que no superen el 8%. Para inclinaciones superiores se recomienda disponer un pavimento antideslizante, así como intercalar rellanos de menor pendiente que eviten tramos prolongados de pendiente excesiva.

La pendiente mínima será del 0,5%. Se admitirán excepcionalmente pendientes menores siempre que el proyecto resuelva adecuadamente el drenaje de la plataforma, utilizando ríoglas, ampliando la frecuencia de sumideros, etc...

4. Cruces en la calzada:

En los cruces de calles de las nuevas urbanizaciones, cuya calzada tenga una anchura igual o inferior a 7 metros, se realizarán chaflanes.

5. Secciones transversales

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

En calles de tráfico rodado se diferenciarán nítidamente 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 4,00 metros y en las de dos sentidos no será menor de 7,00 metros.

La anchura mínima de los itinerarios peatonales exteriores, como aceras u otros, será de 1,50 metros. En el supuesto de calles ya consolidadas de anchura total menor de 6,00 metros, se podrá reducir la anchura de aceras, sin que en ningún caso resulte menor de 0,90 metros en cualquier punto de su recorrido.

En secciones de carretera en campo abierto, realizada por iniciativa municipal, se respetará la Norma de Trazado 3.1.IC del Ministerio de Fomento, siempre que sea de aplicación en la nueva vía.



Pavimentación

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 en 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 aceras el pavimento a utilizar será, en general, antideslizante.

Vías ciclistas

Las vías ciclistas se definen como elementos de infraestructura viaria reservados en su totalidad o en parte para uso ciclista. En función de su ubicación y uso en el viario, las vías ciclistas pueden agruparse en:

- Pistas – bici, o plataformas totalmente segregadas para uso ciclista
- Carriles – bici, integrados en la calzada viaria, con separación física o de señalización horizontal.
- Aceras – bici, integradas en la acera, con uso indistinto por peatones y ciclistas.
- Vías verdes ciclistas, correspondientes a itinerarios en campo abierto, con un uso mixto peatonal-ciclista de carácter ambiental.

Las vías ciclistas deberán responder a las características de consistencia, seguridad y continuidad de itinerario. Toda vía ciclista deberá ser objeto de proyecto de ejecución, integrado o no en el proyecto de urbanización del entorno. Este proyecto deberá justificar adecuadamente la idoneidad de los elementos siguientes:

- Nivel de segregación con respecto al tráfico.
- Trazado en planta y perfil longitudinal, con rampas máximas
- Sección transversal tipo.
- Pavimento utilizado en la vía e intersecciones



- Solución de los cruces con el viario
- Señalización horizontal y vertical aplicada

Se definen a continuación algunos de sus elementos básicos:

Sección

El cuadro adjunto indica las secciones indicadas para distintos tipos de vía ciclista:

TIPO CARRIL	DE SECCIÓN MÍNIMA	SECCIÓN ÓPTIMA
Unidireccional	1,50 m	2,00 m
Bidireccional	2,50 m	3,00 m

La sección del carril bici deberá estar claramente diferenciada del resto de la acera o calzada, sea mediante encintados, bordillos o el simple cambio de materiales en color o textura.

Cruces en la calzada

Respecto al trazado, la vía ciclista se retranqueará en las intersecciones, evitando que el ciclista se vea afectado por los vehículos que giran. Siempre que sea posible, se establecerán cruces sobre la calzada mediante pavimentaciones contrastadas. El cruce estará debidamente señalizado, tanto en lo que concierne a la señalización vertical como a la horizontal. En las intersecciones reguladas mediante semáforos, se establecerá señalización semafórica específica para el carril – bici.

Firmes y pavimentos

Dada la amplia gama de posibilidades, no se recomiendan firmes específicos. En cualquier caso, el firme aplicado deberá tener una textura que permita la circulación ciclista en condiciones suficientes de comodidad. Deberá ser durable y de escaso mantenimiento. Por último, se recomienda evitar los firmes asfálticos cuando no se proyecten carriles-bici en la calzada viaria.



La numerosa bibliografía de recomendaciones sobre el diseño de vías ciclistas, permite la realización de proyectos con un alto grado de calidad. En tanto la Comunidad de Murcia no disponga de una norma o recomendación específica, los proyectos de vías ciclistas deberán indicar las recomendaciones que siguen, acogiéndose a la normativa de la Comunidad Autónoma cuando ésta sea publicada.

Firmes y pavimentos

1. Calles peatonales.

El pavimento de las calles peatonales estará constituido por cualquiera de los siguientes elementos: adoquín o losa de piedra, adoquín de hormigón, baldosa hidráulica, baldosa de terrazo y otros materiales modulares que sean aconsejables por criterios resistentes y estéticos.

Se desaconseja el uso de pavimentos asfálticos y de pavimentos de hormigón continuo.

Se recomienda la utilización de una base en mortero de hormigón frente a soluciones menos resistentes de base de arena. Los proyectos de urbanización justificarán la capacidad resistente del firme en las calles peatonales, cuando tengan que soportar cargas, excepcionales o no, de vehículos.

2. Calles de coexistencia.

En las calles de coexistencia se aplicarán los mismos criterios de pavimentación que en las calles peatonales, con las siguientes salvedades:

- En la calzada para la circulación de vehículos, se admitirá de manera excepcional un pavimento asfáltico, sólo en calzada de circulación y no en banda de estacionamiento. Este criterio se aplicará sólo en aquellas calles que actúen como colectoras de barrio y tengan circulaciones de vehículos de paso. No será de aplicación en el viario local.
- Cuando se estime conveniente pavimentar la calzada con adoquín u otro elemento modular, se estudiará la capacidad resistente de la base de mortero, adoptándose soluciones de losa de hormigón en



masa y aún armado si se previeran deformaciones de la superficie. El proyecto justificará la solución adoptada.

Arbolado y plantaciones

Se seguirán las determinaciones del Art. 104, justificándose la solución adoptada.

Alumbrado público

Se seguirá lo establecido en el art. 103 de la presente Normativa. De manera específica, se indican las siguientes determinaciones:

- Se evitará adoptar soluciones de doble alumbrado (calzada de circulación y peatones), recomendándose el uso de alumbrado de carácter peatonal, también para alumbrar la calzada en las calles de coexistencia.
- Los requerimientos luminotécnicos recomendados en el art. 106.2 podrán aumentarse para las calles de coexistencia y peatonales, cuando éstas canalicen tráfico apreciable o se encuentren aisladas de otras áreas de características similares. En estos casos se recomienda adoptar la luminosidad y uniformidad correspondiente a las vías locales de tráfico (25 lux de luminosidad y uniformidad media del 40%).
- Se recomiendan disposiciones de báculos unilaterales o bilaterales al tresbolillo, alternando con arbolado o jardineras. En secciones estrechas, se recomienda la disposición de brazos murales, con las prevenciones indicadas en el art. 103.3

Zonas verdes y otros espacios libres

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

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



Supresión de barreras arquitectónicas

Los proyectos de urbanización cumplirán las condiciones establecidas en la Ley 5/1995, de 7 de abril, de Condiciones de habitabilidad en edificios de viviendas y de promoción de la accesibilidad general y demás disposiciones complementarias vigentes.

Alumbrado público

Criterios de diseño

El alumbrado se contemplará desde la óptica funcional (seguridad vial y ciudadana, orientación, etc.), y también como un elemento caracterizador del espacio urbano, de día y de noche, debiendo cuidarse tanto la forma de iluminar como el diseño de sus elementos vistos, que deberán integrarse en tipología y escala en el entorno circundante.



Requerimientos luminotécnicos recomendados

VALORES MÍNIMOS INICIALES DE ILUMINACIÓN

	Iluminación media inicial (lux)	Uniformidad Media General		Deslumbramiento Molesto Perturbador (G) (TI)	
Vías locales, caminos vecinales, etc.	25	40%	20%	5	14
Vías urbanas y calles comerciales con tráfico mixto lento y denso o gran circulación de peatones	40	55%	30%	5	14
Vías urbanas con uso elevado de peatones y ciclistas.	35	45%	25%	5	14
Vías urbanas con uso moderado de peatones y ciclistas	25	40%	20%	5	14
Vías interiores de polígonos industriales	25	40%	20%	5	14
Vías peatonales en urbanizaciones	20	35%	15%	-	-
Zonas de paso y estancias en parques y jardines	20	35%	15%	-	-
Zonas monumentales, históricas y artísticas, calles peatonales comerciales o de ocio	20	Estas vías carecen de estudios de calidad mínima, por cuanto los niveles precisos estarán en función del realce que se quiera dar a monumentos, elementos decorativos, fachadas, esculturas, fuentes, etc, integrando los aparatos de iluminación con el entorno, paisaje o escena urbana circundante			
Resto de situaciones: carril de bici, puentes peatonales, escaleras peatonales y rampas, pasos inferiores para peatones y ciclistas.	Condiciones reflejadas en la publicación de la C.I.E. nº 136/2000				

En las intersecciones o cruces de las vías de tráfico rodado los estándares y mínimos serán del orden de un 10 a un 20% superiores a los de la vía de mayor 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 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 calles abiertas, propias de periferias urbanas, se recomienda la disposición unilateral, que facilita una mejor orientación visual, buscando un cierto efecto pantalla, con esta disposición, contribuyendo al cierre visual de la zona o polígono.

La sustentación de las luminarias se resolverá, en general, mediante brazo mural en las calles del casco antiguo, utilizándose los báculos o columnas en las calles amplias y en las penetraciones urbanas de las carreteras.

La colocación sobre brazo mural, recomendable en calles estrechas, deberá tener en cuenta el potencial obstáculo que suponen los cuerpos volados sobre fachada, pese a ello las luminarias han de quedar perfectamente alineadas. Su ubicación se realizará minimizando la intrusión luminosa en las viviendas.

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

Componentes de la instalación

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

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

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



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

Cuando las luminarias se coloquen en brazo mural o suspendidas podrá admitirse el grapado vertical de cables por fachada en derivaciones o punto de luz, siempre tapados y que el carácter del entorno y la edificación así 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.

Jardinería y Mobiliario Urbano

Criterios generales

Los criterios generales que deberán observarse en los espacios verdes serán los siguientes:

- La conservación de los mismos y de su arbolado, o cuando menos, de su potencialidad ecológica.
- Mantener su funcionalidad, y su diversidad, tanto para acoger a los ciudadanos como la flora y fauna silvestre.
- Armonizar el conjunto de soluciones básicas individuales para los problemas concretos de la diversidad de zonas y ambiente.
- Asegurar las condiciones mínimas de estabilidad del arbolado y del bienestar del ciudadano en esas zonas.
- Ampliar la interconexión entre la ciudad y su entorno rural circundante, tanto en cuanto a la fauna como en cuanto a la accesibilidad racional y controlada de los ciudadanos.
- La óptima distribución de los espacios verdes en la totalidad de área urbana.
 - 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

En su elección se tendrá en cuenta, además de su ritmo de crecimiento y otros factores de carácter estético, el desarrollo de sus raíces, con objeto de evitar daños a infraestructuras u otras instalaciones cercanas.

La plantación de arbolado en zonas pavimentadas, deberá tomar como referencia las medidas que resulten de la combinación de las necesidades de la especie a plantar con las características de la ubicación. Estas medidas serán asimismo tenidas en cuenta siempre que se proyecte la plantación de árboles en relación con fachadas o vías de comunicación.

En todo caso, deberá dejarse un mínimo de 0,80 m. x 0,80 m. de tierra libre de todo tipo de recubrimientos, excepto rejilla de alcorque, alrededor del árbol.

En el caso de medianas viales, se considerará como mínima recomendable la anchura de 2 m para la plantación de arbolado en las mismas.

No se permitirá la existencia de ningún tipo de conducciones, a excepción de riego, en el volumen de tierra destinado a cada árbol.

Se considerará preceptiva la instalación de riego por goteo subterráneo siempre en áreas de césped, arbustos, arbolado, etc. Este sistema de riego deberá ir provisto de un contador de agua, programador, electroválvulas y válvulas para limpieza de las líneas de riego.

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

Deberá asegurarse el adecuado drenaje de los suelos destinados a la plantación, que se contemplará según los casos, desde la utilización de capas de material drenante hasta la instalación de una red de drenaje.

El marco de plantación, es decir la distancia entre los árboles de la alineación, dependerá de la especie elegida y del desarrollo esperado. El mínimo recomendado será de 4 m y el máximo de 10 m.



Arbustos y plantas tapizantes

Son muy eficaces para la estabilización de taludes. Los arbustos tendrán una textura compacta y poseerán un adecuado tupido desde la base.

Las plantaciones de césped no son aptas en pendientes fuertes y desniveles bruscos. Por requerir una mayor conservación se recomienda restringir su utilización a pequeñas extensiones.

Las plantas tapizantes se adaptan mejor a una topografía irregular, requiriendo además una conservación menor, por lo que constituyen una alternativa al césped en zonas no susceptibles de acceso peatonal.

Mobiliario urbano

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

La ubicación de todos estos elementos se realizará con un criterio ordenado y global, de forma que cada uno de ellos ocupe el lugar que le corresponda en la trama urbana.

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

Abastecimiento de Agua

Las instalaciones y proyectos de abastecimiento de agua potable a los núcleos de población de Lorca seguirán las determinaciones del Plan Director de Agua Potable de Lorca o de los futuros planes y proyectos que se realicen como continuidad al mismo.

Disponibilidad de caudal y conexiones

Salvo causa justificada en contrario, el suministro en los suelos urbanos se resolverá desde la red municipal, conforme a los criterios reflejados en el plano de infraestructuras del Plan General.



Cuando la procedencia del agua de suministro no sea la citada, deberá adjuntarse al proyecto la autorización del órgano competente, análisis clínico y bacteriológico, descripción de su procedencia, emplazamiento y forma de captación, la entidad o persona que se responsabiliza de la distribución domiciliaria, así como de la garantía del suministro y del procedimiento de control periódico de la potabilidad, para garantizar el cumplimiento de los requisitos de calidad establecidos en los Reales Decretos 928/79, de 16 de marzo; 1423/82, de 18 de julio; 1138/90, de 14 de septiembre y 909/2001, de 27 de julio.

Los pozos de abastecimiento de agua potable se situarán a más de 50 m. de cualquier punto de vertido de aguas residuales, debiendo emplazarse aguas arriba de éste.

Se justificará documentalmente en el proyecto la disponibilidad de caudal suficiente para un correcto suministro, exigiéndose una dotación mínima de 250 litros por habitante y día. En cuanto a otros suministros, se considerará como mínimo los caudales y reservas necesarias para la instalaciones contra incendios.

Se dispondrán al menos dos puntos de toma de la red general, salvo cuando ello sea desaconsejable, de forma justificada, por el escaso tamaño o la propia disposición de la actuación.

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

La red que se proyecte tenderá a ser mallada, al menos en los conductos de mayor jerarquía. Cualquier solución que no respete este criterio sólo será admisible tras una justificación detallada, en términos económicos y funcionales.



La red dispondrá de válvulas de cierre normalizadas, suficientes 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 registrables situadas preferiblemente en zonas que no afecten al tráfico (aceras).

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

Se procurará que el recubrimiento mínimo de la tubería, medido desde su generatriz superior sea de 1 m.

La tubería deberá situarse a un nivel superior al de las alcantarillas circundantes. Salvo en casos justificados, las canalizaciones de otros servicios (gas, electricidad, telefonía, etc.) guardarán una separación tanto en plano horizontal como vertical de 1 m..

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

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

El suministro de agua a los usuarios se ajustará a lo dispuesto en el vigente reglamento municipal del servicio.

Protección contra incendios

La protección contra incendios se resolverá mediante hidrantes del tipo y calibre determinados por los servicios técnicos municipales. Los hidrantes se situarán a las distancias señaladas por la normativa vigente, así como junto a los edificios de equipamientos y aquellos susceptibles de mayor riesgo. La instalación se ajustará a la normativa legal en vigor, así como al vigente reglamento del Servicio Municipal de Aguas.



Saneamiento

La red podrá ser unitaria o separativa, debiéndose justificar la solución adoptada.

Se dispondrán pozos de registro cada 50 m como mínimo, así como en todos los cambios de alineación y rasante y en las cabeceras.

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

Las conducciones serán subterráneas, siguiendo el trazado de la red viaria o espacios libres públicos. Salvo imposibilidad técnica el recubrimiento mínimo de la tubería, medido desde su generatriz superior, será de 1,50 m. debiendo situarse a nivel inferior al de las conducciones de abastecimiento circundantes.

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. Se podrán utilizar tuberías de otros materiales justificando su empleo.

Las juntas deberán ser estancas. Se utilizará preferentemente la solución elástica mediante junta de goma. Se prohíbe la utilización de uniones rígidas de corchete, salvo que se justifique, mediante un tratamiento adecuado, la impermeabilidad de las mismas.

Depuración

La depuración de todos los vertidos urbanos se producirá, preferentemente, de forma conjunta en las depuradoras municipales existentes y previstas en el municipio. En este sentido, la depuración de aguas y redes de saneamiento se atenderán a las determinaciones de vertido y depuración establecidas por Aguas de Lorca, así como a su plan de depuración en el núcleo de Lorca y Diputaciones.

Cuando no esté previsto el plan de depuración por Aguas de Lorca, se exigirá en cualquier caso un tratamiento primario del efluente (decantación) y un tratamiento secundario (biológico), que podrán realizarse simultáneamente en plantas de tipo compacto.



Se recomienda el uso de tecnologías de bajo consumo energético.

Conforme a los criterios de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, podrá exigirse, en el trámite de autorización, la instalación de tratamientos previos en industrias o actividades cuyo nivel de contaminación emitido así lo justifique.

Infraestructura eléctrica

Se resolverá en los términos que disponga el Ayuntamiento de acuerdo con la compañía suministradora.

Los tendidos de media y baja tensión en los suelos urbanos discurrirán preferentemente subterráneos, con las protecciones reglamentarias.

Cuando el carácter de la urbanización así lo aconseje, se admite el grapado de cables a fachada, prohibiéndose tanto su colocación sobre palomillas como los vuelos sobre calzada, resolviéndose los cruces mediante arquetas.

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

No obstante lo anterior, el tendido de baja será subterráneo, discurriendo bajo las aceras, en áreas urbanas de nueva urbanización, así como en aquellas donde, bien por ser de edificación abierta o bien por su calidad ambiental, la disposición aérea pudiera causar notables interferencias visuales.

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

Se prohíbe la instalación de contadores de lectura vistos en fachada. Las cajas se tratarán con los mismos acabados de fachada.

Se recomienda el uso de energías renovables, tales como la eólica o la solar, para instalaciones de servicios domésticas en zonas exteriores a los suelos urbanos y urbanizables, así como para las instalaciones de agua caliente sanitaria en implantaciones de gran consumo.



Telecomunicaciones

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



Sección 2ª. ORDENANZAS GENERALES

(A continuación se transcribe parte del Capítulo 6 del Plan General de Ordenación Municipal que le es de aplicación, para la tipología edificatoria de este Plan Parcial.)

CAPÍTULO 6: NORMAS DE EDIFICACIÓN

.....

Son aplicables a las obras de nueva edificación y a las obras en los edificios que supongan una alteración de las propias condiciones reguladas en el presente Capítulo, exigiéndose en este último supuesto únicamente el cumplimiento de la condición afectada por la alteración. Se concretan en la normativa propia del uso a que se destine, en la ordenanza particular de aplicación o en la ordenanza particular de los planeamientos de desarrollo correspondientes.

ART. 63 Parcela

Porción de terreno unitario bajo un mismo título registral.

1. Linderos:

Líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

2. Línea de cerramiento

Es aquella en que se señala o permite la colocación de los elementos de vallado de una propiedad.



3. Frente de parcela

Es la distancia existente entre los linderos laterales de la parcela, medida ésta sobre la alineación oficial exterior de la misma.

Por frente mínimo se entiende el menor permitido para que pueda considerarse parcela edificable.

4. Fondo de parcela

Es la distancia existente entre la alineación oficial exterior y el lindero posterior, medido perpendicularmente desde el punto medio del frente de la parcela.

5. Parcela mínima edificable

Es la establecida por el planeamiento en base a las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para cada zona en que se divide el territorio.

Deberá cumplir en todo caso, las siguientes condiciones:

- La unidad de parcela edificable resultante del planeamiento, no habrá necesariamente de ser coincidente con la unidad de propiedad.
- Deberán cumplir las condiciones mínimas de superficie y dimensiones marcadas por el Plan General para cada zona de ordenanza.
- Las parcelas mínimas serán indivisibles, debiendo hacerse constar obligatoriamente la condición de indivisible en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

6. Superficie neta de parcela

Es la superficie que resulta de extraer de la superficie total o bruta de una parcela las superficies de los suelos destinados a viales o a otros usos de cesión obligatoria por el planeamiento vigente.



7. Solar

Tendrán la consideración de solar los terrenos clasificados como suelo urbano apto para la edificación que reúnan las siguientes condiciones:

- a) Que tengan fijado por el planeamiento urbanístico la ordenación pormenorizada, alineaciones y rasantes respecto de la vía pública a que den frente o, en el caso del suelo urbano de núcleo rural o urbano especial estén consolidados de hecho de acuerdo con lo dispuesto en el art.63.4 y 5 de la Ley 1/2001 del suelo de la Región de Murcia.
- b) Que estén urbanizados con pavimentación de calzadas, encintado de aceras, alumbrado público, abastecimiento de agua y red de alcantarillado y que la dotación de dichos servicios disponga de todas las concesiones y autorizaciones exigibles.

ART. 64 Alineaciones

Son alineaciones oficiales las líneas establecidas por el Plan General y demás figuras de planeamiento complementario vigentes que separan los viales u otros espacios libres de uso y dominio público de los espacios destinados a otros usos públicos o privados.

- Alineaciones actuales: Son las alineaciones de hecho de las fincas existentes.
- Alineaciones oficiales: Son las alineaciones que se determinan en el Planeamiento.

1. Ancho de calle, distancia entre alineaciones

Se entiende por ancho de calle o distancia entre alineaciones, la dimensión mínima existente entre las alineaciones exteriores que definen cada tramo de dicha calle en el punto más desfavorable.

Las cotas de las calles están recogidas en los planos de: Alineaciones. Red Viaria.



2. Parcela o edificio fuera de alineación

Es aquel en que la alineación oficial no coincide con la alineación actual.

3. Línea de edificación o de fachada

Proyección en planta del paramento de fachada del edificio.

ART. 65 Retranqueos

Son las franjas de terreno comprendidas entre las alineaciones oficiales y las líneas de edificación.

1. Retranqueo de fachada

Es la distancia mínima que debe separar la edificación principal de la alineación exterior de parcela y que debe quedar libre de todo tipo de edificación, salvo las permitidas por la ordenanza correspondiente.

2. Retranqueo a lindero

Es la distancia mínima que debe separar la edificación principal de los linderos de parcela en las condiciones que establezca la ordenanza correspondiente.

ART. 66 Rasante oficial

Es el perfil longitudinal de calles o plazas que sirve de nivel de referencia a efectos de medición de la altura de edificación.

Se considera plano de rasante inferior de la parcela el plano horizontal que pasa por el punto más bajo de la misma.



ART. 67 Altura de patios

La altura del patio se medirá desde el nivel del piso de la vivienda más baja, cuyas piezas ventilen a él o desde el pavimento del patio si estuviera a nivel diferente, conforme a lo dispuesto en el art. 88.2.3., hasta la línea de coronación superior de la fábrica.

ART. 68 Altura de la edificación

1. La altura de la edificación es la distancia vertical, expresada en metros, medida desde la rasante de la acera, o del terreno en contacto con la edificación en su caso, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta (no incluido el ático), medida en el punto medio de cada fachada, con las especificaciones contenidas en el artículo siguiente.

También puede expresarse la altura de la edificación por el número de plantas completas que tiene la edificación sobre la rasante oficial, o en su defecto, sobre el terreno en contacto con la edificación. No se computarán dentro del número máximo de plantas permitido las plantas sótano y semisótano con las condiciones fijadas en los arts. 72 y 73.

2. Cuando por aplicación de las alturas establecidas aparezcan medianeras que excedan en más de dos plantas, se deberá realizar un retranqueo mínimo de 3 m. a partir de la segunda en exceso, de manera que la edificación quede inscrita en el plano a 45° trazado con la horizontal. Dichas medianerías serán tratadas como las fachadas principales.
3. La altura de las edificaciones se limita en función del número de plantas autorizadas y de las distancias verticales máxima y mínima señaladas en el cuadro siguiente, que deberán cumplirse por planta y por altura total con objeto de uniformar líneas de cornisa, vuelos y demás elementos compositivos con los edificios colindantes.

Nº de plantas	Altura mínima (m)	Altura máxima (m)
1	3,60	3,80
2	6,50	7,00

Esta tabla es de aplicación con carácter general, salvo que en las Ordenanzas se especifique una altura distinta.



1. Altura máxima de la edificación

Será la mayor altura que se podrá alcanzar según la zona de ordenanza en la que se ubique la edificación, en aplicación de lo que determina la Normativa correspondiente. Podrá venir expresada tanto en metros lineales como en número máximo de plantas.

2. Altura de cumbrera

Es la distancia entre la altura máxima de la edificación y el punto más alto de la cubierta.

3. Número mínimo de plantas

Con carácter general se permite la construcción de una planta menos de la establecida, gráficamente o en la ficha de la zona de ordenanza, como máximo para la parcela donde se ubique la edificación.

ART. 69 Medición de la altura de edificaciones

Como norma general, y que deberá justificarse en todos los casos, se establece que la superficie máxima edificable será la correspondiente a un solar que recayera a una calle horizontal, teniendo en cuenta la equivalencia de uso de la planta baja y que, en ningún caso, se excederá el número de plantas autorizado.

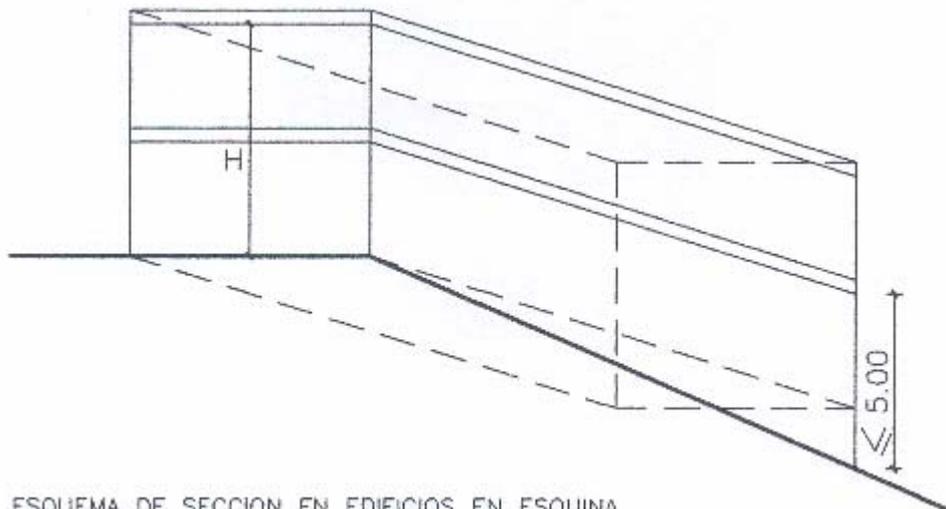
Cuando por aplicación de las disposiciones de los siguientes apartados, queden al descubierto testeros en las plantas superiores, éstos habrán de ser tratados como fachadas.



.....

69.6. Vivienda unifamiliar adosada

La distancia vertical y número de plantas en vivienda unifamiliar adosada, se medirá a partir de la rasante de la calle en la vertical del punto medio de la fachada de entrada a cada módulo de vivienda.



H según art.68

Si la vivienda unifamiliar recae a dos calles en esquina, la altura se medirá de forma análoga en la fachada principal o de acceso siempre que en la fachada lateral se cumpla que la altura medida en el punto de rasante más bajo hasta la cara inferior del forjado de la planta baja no supere los 5 metros. En caso de que no se cumpla esta condición habrá de escalonarse la edificación.



69.7. Vivienda unifamiliar aislada

La distancia vertical y número de plantas en vivienda unifamiliar aislada, se medirá a partir de la rasante de la calle o del terreno natural en la vertical del punto medio de la línea de cada fachada.

Si en una de las fachadas se situara la rampa de acceso al garaje en planta sótano o semisótano, por estar autorizada su implantación en la zona de retranqueo, la medición se efectuará respecto al terreno natural inicial.

.....

ART. 70 Altura libre mínima de planta

Es la distancia entre la cara inferior del techo de un piso y el pavimento del mismo piso, ambos totalmente terminados y medidos en su punto más desfavorable en caso de escalonamiento en planta.

La altura mínima estará comprendida entre los siguientes valores:

- Vivienda: 2,50 m mínimo para la planta baja y planta tipo, se admite 2,40 metros en pasillos y aseos.
- Escaleras: 2,50 metros, excepto en vivienda unifamiliar que podrá ser de 2,20 metros.
- Planta baja: 3,20 m mínimo cuando su uso sea distinto del residencial y/o aparcamiento, salvo que la altura mínima del uso específico a que se dedique, tenga fijada mayor medida en la legislación vigente, en cuyo caso habrá de ajustarse a ésta.
- Garaje: 2,40 m mínimo, admitiéndose para zonas bajo jácenas o conductos de instalaciones 2,20 m.
- Comercial: 3,00 m en todas las plantas.

En obras de acondicionamiento de locales comerciales en edificios en construcción o construidos con arreglo a planeamientos anteriores, la altura libre de pisos será establecida en la licencia correspondiente de construcción



del edificio, respetando los mínimos exigidos en la normativa sectorial correspondiente.

- Oficinas: 3 metros como mínimo, admitiéndose 2,50 m. en aseos.
- Hotelero: 3,20 metros medidos desde el suelo de la sala al techo. Si existieran elementos escalonados o decorativos en algún punto de la sala, su altura libre no será en ningún caso inferior a 2,80 metros, admitiéndose 2,50 metros en la zona de aseos y habitaciones.
- Hostelero: 3,20 metros medidos desde el suelo de la sala al techo. Si existieran elementos escalonados o decorativos en algún punto de la sala, su altura libre no será en ningún caso inferior a 2,80 metros, admitiéndose 2,50 metros en la zona de aseos.
- Recreativos y terciarios: 3,20 m medidos desde el suelo de la sala al techo. Si existieran elementos escalonados o decorativos en algún punto de la sala, su altura libre no será en ningún caso inferior a 2,80 m.
- Industrial: En función de la Ordenanza y tipo de actividad; en los lugares de trabajo la altura mínima será de 3 metros.
- Dotacional: 2,80 m. medidos desde el suelo de la sala al techo.
- Sótanos y semisótanos: La altura libre en piezas no habitables no podrá ser inferior en ningún punto de las mismas a 2,40 m, medidos desde el pavimento de la pieza a la cara inferior del forjado o 2,20 m a cualquier elemento estructural o de instalaciones que pudiera colgar por debajo de éste.

ART. 71 Construcciones permitidas por encima de la altura máxima

1. Por encima de la altura máxima de la edificación, medida conforme a los artículos 68 y 69 de esta normativa, se permite la construcción de:
 - Cubierta o vertiente del tejado con una pendiente uniforme máxima 35 %.
 - Caja de ascensor y de escalera hasta una altura máxima de 4,5 m contados desde la altura máxima del edificio, retranqueadas 3 metros



como mínimo de la línea de fachada, quedando inscritas dentro del plano a 45° trazado desde la línea de fachada, y con una superficie máxima de 20 m².

- Antepechos, barandillas y remates ornamentales hasta 1,50 metros por encima de la altura de cornisa del edificio, a excepción de ornamentos aislados o elementos de cerrajería.
 - Depósitos y otras instalaciones de los servicios exclusivos de la finca, que no podrán sobrepasar la altura máxima señalada para la cumbre del edificio y estarán retranqueados 3 metros mínimo de la línea de fachada, quedando inscritos dentro del plano a 45° trazado desde la línea de fachada.
 - Espacio bajo cubierta: donde lo definan las Ordenanzas y conforme a los planos de ordenación.
 - Ático: donde lo definan las Ordenanzas y conforme a los planos de ordenación.
 - No se permite ninguna construcción o instalación sobre la altura máxima que sobresalga de la envolvente definida en los arts. 78 y 79, excepto las contenidas en el punto 2 de éste artículo
2. Por encima de la altura de cumbre se permiten:
- Chimeneas y aspiradores estáticos de conductos de ventilación activada con las alturas que determinasen las Normas Tecnológicas de la Edificación.
 - Paneles de captación de energía solar.
 - Antenas de telecomunicación, radio y televisión propias del edificio.



ART. 72 Planta semisótano

Es aquella planta cuyo piso se sitúa a más de 0,80 m. por debajo de la cota de rasante de la acera o del terreno natural en contacto con la edificación en más de un 60 % de su longitud de fachada (en caso de no cumplir esta condición se considerará planta baja), y en la que la cara inferior del forjado de techo se sitúa a una altura superior a 1,00 m. en más del 40 % de su longitud de fachada (en caso de no cumplir esa condición se considerará planta sótano).

ART. 73 Planta sótano

Es aquella planta cuyo piso se sitúa por debajo de la planta baja o de la planta semisótano, o bajo la rasante de un espacio no edificado sobre rasante. La cara inferior del forjado de techo se sitúa en todos los casos a una distancia inferior a 1,00 m. en más del 40 % de su longitud de fachada (en caso de no cumplir esa condición se considerará semisótano).

ART. 74 Condiciones para los sótanos y semisótanos

Deberán tener iluminación y ventilación suficiente.

Toda pieza situada en sótano o semisótano que no constituya local independiente, deberá estar vinculada a un local de planta baja. La superficie común sobre un plano horizontal de ambas plantas será como mínimo coincidente, no pudiendo en ningún caso ser superior la superficie de local en planta sótano que la de la planta baja a la que se vincula.

ART. 75 Planta baja

Es aquella planta cuyo piso está situado en más de un 60 % de su longitud de fachada dentro de unos límites de 1,00 m. por encima ó 0,80 m. por debajo de la cota de rasante de la acera o del terreno natural en contacto con la edificación



ART. 76 Entrepanta

Planta que en su totalidad tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta.

Con carácter general se prohíben las entreplantas.

ART. 77 Planta piso

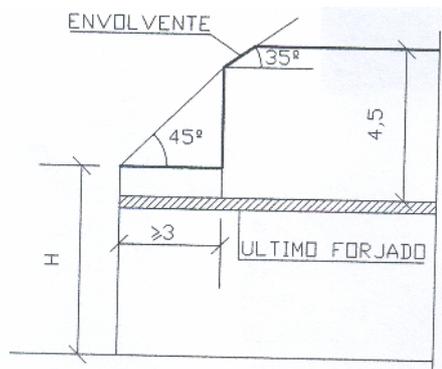
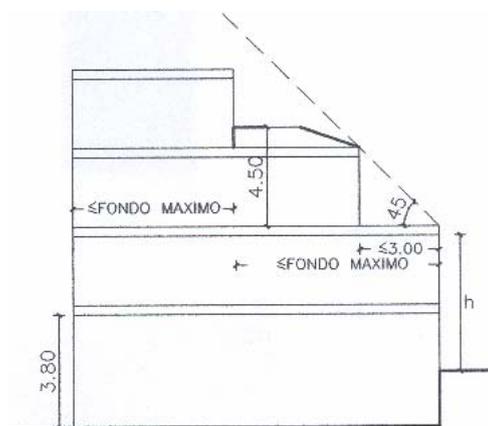
Constituyen las plantas piso todas aquellas situadas por encima de la definida como planta baja.

ART. 78 Ático

Última planta de un edificio cuando su superficie edificada es inferior a la de las restantes plantas y su fachada se encuentra retranqueada de los planos de la fachada exterior del edificio, un mínimo de 3 metros y quedando dentro del plano a 45° trazados desde la línea de fachada.

H según art.68

H según art.68



En los supuestos de los arts. 69.4.b.2. y 69.4.2. la medición de alturas para la ejecución del ático, se realizará de la forma siguiente:

$$H - 2,50 < h \leq H - 1$$

El espacio comprendido entre el llamado “último forjado” y la línea de cubierta del ático constituirá un solo volumen útil con prohibición de ejecutar divisiones habitables o utilizables a distintas alturas. La planta de cubiertas del ático será de tejado o de terraza no transitable, inaccesible e inhabitable. Por encima de la envolvente, señalada en el esquema, no se permite ninguna construcción e instalación, excepto las contenidas en el punto 2 del art. 71.

Las construcciones de la planta ático podrán constituir fincas registrales independientes, estar vinculadas a la última planta edificada, como ampliación del espacio habitable, o a la totalidad del edificio, como trasteros.

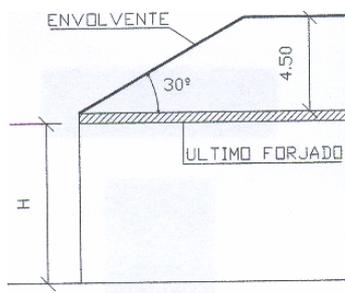
ART. 79 Aprovechamiento bajo cubierta

Es el espacio que se desarrolla entre el último forjado de la edificación y la cubierta inclinada.

El espacio bajo cubierta habitable no podrá tener una altura libre inferior a 1,50 m en ningún punto y tendrá ventilación e iluminación directa en todas las estancias.

El aprovechamiento del espacio bajo cubierta quedará inscrito dentro de un plano de 30° trazado en la línea de fachada desde el punto de altura máxima del edificio;

la altura máxima de la cumbrera será de 4,50 m., conforme se especifica en los siguientes esquemas:

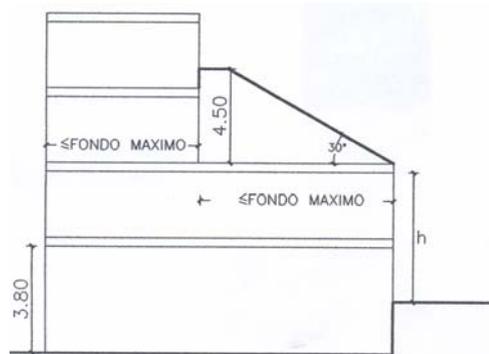


H según art.68

H según art.68



En los supuestos de los arts. 69.4.b.2 y 69.4.c.2. la medición de alturas para la ejecución del aprovechamiento bajo cubierta, se realizará de la forma siguiente:



$$H - 2,50 < h \leq H - 1$$

El espacio comprendido entre el llamado “último forjado” y la línea de envolvente constituirá un solo volumen útil, con prohibición de ejecutar divisiones habitables o utilizables a distintas alturas; la planta de cubierta del aprovechamiento bajo cubierta será de tejado o de terraza no transitable, inaccesible e inhabitable. Por encima de esta envolvente, señalada en el esquema, no se permite ninguna construcción e instalación, excepto las contenidas en el punto 2 del art. 71.

Las construcciones correspondientes al espacio bajo cubierta podrán constituir fincas registrales independientes, estar vinculadas a la última planta edificada, como ampliación del espacio habitable, o a la totalidad del edificio, como trasteros.



ART. 80 Cubiertas

La cubrición de los edificios se podrá hacer con tejados o azoteas.

Los tejados deberán ser rematados en fachadas por cornisas y la pendiente máxima será del 35 %. La altura máxima de la cumbre de la cubierta, no superará los 4,50 metros, medidos conforme a los esquemas de los arts. 78 y 79.

Se permiten los escalonamientos en la cubierta de forma que se creen huecos al exterior, y siempre que queden delimitados por la envolvente definida en los arts. 78 y 79. En todos los casos, los distintos paños de cubierta inclinada, tendrán la misma pendiente.

ART. 81 Edificabilidad

Es la relación entre la superficie total edificada y la superficie de la parcela o del terreno resultante de la ordenación. Puede expresarse como:

- a) Edificabilidad bruta: relación entre la superficie total edificada y la superficie total de una zona o unidad de ejecución, incluyendo tanto las parcelas edificables como los suelos que han de quedar libres y de cesión obligatoria.
- b) Edificabilidad neta: relación entre la superficie total edificada y la superficie neta edificable, entendiéndose por tal la de la parcela edificable, o en su caso, la superficie de la zona o unidad de ejecución de la que se han deducido la superficie de viario y espacios libres.

81.1. Medición de la edificabilidad

- En la medición de la edificabilidad se tendrá en cuenta la superficie construida de todas las plantas que componen la edificación por encima de la rasante y se incluirán:
 - Los cuerpos volados en el caso de estar cubiertos y los porches, de tal forma que si estuviesen cerrados por uno o dos de sus lados



computarán el 50% y el 100% en el caso de estar cerrados en tres de sus lados.

- Los sótanos cuando no estén destinados a aparcamiento o instalaciones para el servicio exclusivo del edificio, tales como calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, cuartos de contadores y centros de transformación, etc.
- Las edificaciones auxiliares, cuando las hubiere dentro de la parcela.
- Los espacios bajo cubierta a partir de la altura habitable (1,50 m), incluso cuando estén destinados a trasteros.
- En el cómputo de la superficie edificada no se incluirán:
 - Los soportales y los pasajes de acceso a espacios libres y públicos.
 - Las terrazas descubiertas
- En las ordenanzas donde se definan número de plantas y fondo máximo edificable, la edificabilidad vendrá definida por la suma de superficies construidas sobre rasante.

ART. 82 Superficie útil y construida

1. Superficie útil de un local o vivienda es la que queda delimitada en su interior por los elementos materiales de su construcción, debidamente acabados, con cerramientos exteriores, divisiones interiores, estructuras, etc., correspondientes a su trazado en planta. No podrá computarse como tal superficie aquella que no disponga de una altura mínima libre de suelo a techo de 1,50 metros.
2. La superficie construida de un local o vivienda se medirá de acuerdo con lo previsto en el art. 81.1.



ART. 83 Superficie máxima edificable

Es la resultante de la suma de las superficies construidas de todas las plantas que componen la edificación, por encima de la rasante oficial de la acera o, en su defecto, del terreno en contacto con la edificación. Viene expresada en metros cuadrados.

La superficie máxima se computará de la forma expresada en el artículo 81.1

ART. 84 Superficie máxima ocupable de parcela:

Es la máxima porción de superficie de parcela edificable que pueda quedar comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la edificación. Viene expresada en tanto por ciento (%).

La máxima superficie de ocupación se calculará como resultado de aplicar el porcentaje fijado a la superficie total de parcela edificable, viniendo expresada en m². Si la zona de Ordenanza permite la existencia de edificaciones auxiliares, la superficie ocupable de éstas se expresa como tanto por ciento (%) de la superficie.

ART. 85 Fondo edificado o edificable

Fondo edificado o edificable es la dimensión máxima en metros que presenta un edificio, o que se permite edificar, a partir de la alineación oficial definida en el Plan General, midiéndose dicha dimensión perpendicularmente a las líneas de fachada correspondientes.



ART. 86 Cuerpos salientes sobre la línea de fachada

Se diferencian:

- Cuerpos de la edificación cerrados y terrazas
 - Balcones y miradores
 - Cornisas y aleros
1. Balcones son los salientes constituidos por un forjado de suelo visitable, cubierto o descubierto, protegido por una barandilla o antepecho macizo o calado, cuya profundidad máxima es de 60 cm.
 2. Cornisas son los salientes generalmente ornamentales con molduras o sin ellas, que sirven de remate a un edificio.
 3. Aleros son las partes voladas de la cubierta que sirven para desviar las aguas de lluvia.
 4. Terraza es el espacio entrante o saliente respecto de la línea de fachada del edificio, no cerrado y de profundidad superior a 60 cm.
 5. Cuerpo volado cerrado es el saliente habitable, cerrado por sus lados exteriores y que forma parte de una pieza habitable.
 6. Mirador es el cuerpo volado en el que en sus paredes de cerramiento predomina el acristalamiento.

86.1. Con carácter general

- Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja.
- Se prohíben cuerpos salientes en calles de ancho oficial menor de 6,00 m., excepto cornisas y aleros conforme al art. 86.3
- No podrán disponerse cuerpos salientes, abiertos o cerrados, a una altura menor de 3,60 m libres sobre el nivel de la acera.
- No se autorizarán vuelos en la fachada posterior de las edificaciones a partir de la profundidad máxima edificable.



- Todo cuerpo saliente deberá retranquearse 0,30 m del encintado de la acera.
- La separación de vuelos a linderos o medianerías será como mínimo de 1,20 m.

86.2. Cuerpos de edificación cerrados y terrazas

- Se permiten de forma que el saliente medido desde la línea de fachada no sea mayor de la décima parte del ancho de calle, con un máximo de 1,00 m.
- El entrante máximo de terrazas no podrá ser superior a 2 metros cuando se abran a ellas habitaciones vivideras.

86.3. Cornisas y aleros

- El saliente máximo de cornisas y aleros se regula en función de la anchura de la calle, medido desde la línea de fachada, de la siguiente forma:
 - Para calles menores de 4 metros, el 10 % del ancho de la calle
 - Para calles entre 4 m y menores de 10 m, 0,40 m.
 - Para calles a partir de 10 m, 0,80 m.

En cualquier caso se permitirá la construcción de los aleros tradicionales.

- En vivienda unifamiliar, aislada o pareada, el saliente máximo de cornisas y aleros será de 70 cm, medidos desde la línea de fachada.

86.4. Jambas, molduras, etc.

Los salientes de jambas, molduras, pilastras etc., no sobresaldrán más de 5 cm.



ART. 87 Construcciones auxiliares

Construcciones ligadas a la edificación principal dentro de una parcela, con uso diferente al característico.

Se permitirá la edificación de construcciones auxiliares dentro de la parcela, siempre que respeten las mismas condiciones de construcción y de posición en la parcela establecidas para la edificación principal.

Serán de una sola planta, con altura máxima de 4 m.

ART. 88 Patios

88.1. Patio de manzana

Es el espacio interior de una manzana, no edificable, definido por las líneas del fondo máximo edificable o por las alineaciones oficiales interiores.

A ellos no se podrán abrir luces de piezas vivideras si sus dimensiones no cumplen las condiciones de patio de parcela.

88.2. Patio de luces

Es el espacio no edificable, situado dentro de la edificación principal, destinado a proporcionar luz y ventilación a las dependencias que a él dan, sean o no piezas habitables.

1. Los patios de luces pueden ser interiores o abiertos a fachada:
 - a) Son patios de luces interiores aquellos que no se abren a otros espacios libres o viales.
 - b) Son patios de luces abiertos a fachada los que se abren por algún lado a otros espacios libres o viales. En este caso, el tratamiento de los planos verticales de edificación ha de ser el mismo que el de las



fachadas exteriores. La profundidad del mismo, podrá ser la mitad de la exigible.

2. Los patios de luces pueden mancomunarse entre dos o más fincas, con las siguientes condiciones:
 - a) La mancomunidad que sirva para completar la dimensión del patio habrá de establecerse constituyendo, mediante escritura pública, su derecho real de servidumbre sobre los solares, e inscribirse en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin la autorización del Ayuntamiento.
 - b) No podrá, en ningún caso, cancelarse esta servidumbre en tanto subsista alguna de las casas cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.
 - c) Se permite la separación de estos patios mancomunados con muros de 2 m de altura máxima, a contar desde la rasante del terreno del patio más alto.
3. El pavimento del patio de luces estará como máximo a 90 cm por encima del pavimento de la planta más baja que lo necesite y siempre por debajo de la línea de vierteaguas de los huecos de ventilación e iluminación.
4. En obras de reforma y rehabilitación, podrán mantenerse patios de luces de dimensiones y superficies inferiores.

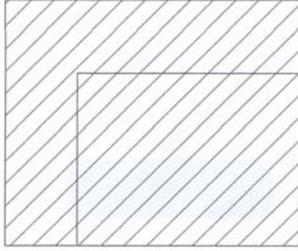
88.3. Dimensiones de los patios

1. En los patios interiores, la distancia entre paramentos enfrentados estará condicionada por su altura H y el uso de las habitaciones que iluminan los huecos, de forma que:

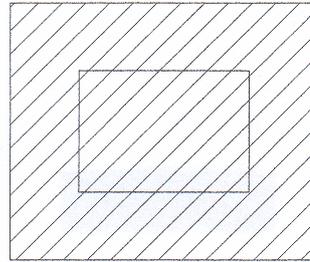


- a) En patios interiores a que den dormitorios se debe poder inscribir un círculo de diámetro $0,30 H$ y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a $H^2/8$. Se fija un mínimo para luces rectas y diámetro de 3 metros y de 12 m^2 para la superficie.
 - b) En patios interiores a los que den cocinas y no abran dormitorios ni cocinas se podrá inscribir un círculo de diámetro $0,15 H$, y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a $H^2/10$. Se fija un mínimo de 3 metros para luces rectas y diámetro y de 9 m^2 para la superficie.
 - c) En patios interiores a los que no abran cocinas ni dormitorios, se debe poder inscribir un círculo de diámetro $0,15 H$. y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor $H^2/20$. Se fija un mínimo para luces rectas y diámetro de 3 m. y 9 m^2 para la superficie.
 - d) En el caso de viviendas unifamiliares en una planta, los mínimos se reducen a 2 m. para las luces rectas y diámetro y a 8 m^2 . para la superficie.
2. En obras de elevación de planta, en aquellos edificios construidos al amparo de las normativas anteriores y construidos conforme a las mismas, el patio deberá tener las siguientes dimensiones, en función del tipo de estancias que abran en el conjunto del patio:
- a) Si abren dormitorios: la superficie habrá de ser mayor o igual a $H^2/8$ con un diámetro mínimo de 3 metros.
 - b) Si abren cocinas pero no abren dormitorios: la superficie habrá de ser mayor o igual a $H^2/10$ con un diámetro mínimo de 3 metros.
 - c) Si no abren cocinas ni dormitorios: la superficie habrá de ser mayor o igual a $H^2/20$ con un diámetro mínimo de 3 metros.

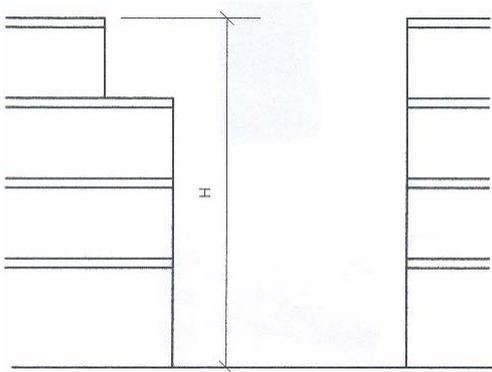




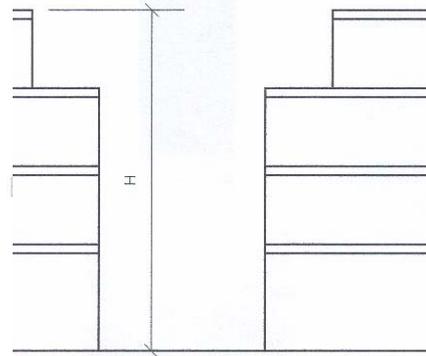
Superficie = $H^2/8$, $H^2/10$ y $H^2/20$
en función del tipo de estancias.



Superficie = $H^2/8$, $H^2/10$ y $H^2/20$
en función del tipo de estancias.



H según art.68



H según art.68

3. Los patios abiertos a fachada cumplirán las siguientes condiciones:

- La longitud L del frente abierto no será inferior a $1/6$ de la altura, con un mínimo de 3 metros.
- La profundidad del patio abierto, medida normalmente al plano de fachada será, como máximo, igual a vez y media el frente abierto de fachada cuando al patio den dormitorios o estancias, y dos veces el



frente abierto de fachada cuando al patio den otras habitaciones que no sean dormitorios o estancias.

- c) No tendrán consideración de patio abierto a fachada aquellos retranqueos cuya profundidad, medida normalmente al plano de fachada, no sea superior a 1,50 metros y siempre que en los planos laterales no abran huecos.

88.4. Patios cubiertos

No se permiten los patios de luces cubiertos.

ART. 89 Chimeneas de ventilación

Espacios verticales vacíos, interiores a la edificación, que desembocan en cubierta y tienen una superficie en planta inferior a 1 m².

- Todo conducto de humos habrá de levantarse como mínimo, a 0,80 m por encima del punto más alto de la cubierta, si se encuentra a menos de 3,00 metros.
- Todo conducto de humos de los locales público, habrá de levantarse como mínimo 3 metros por encima de la edificación más alta existente en un radio de 20 m.
- No estará permitida la salida de humos al exterior, por las fachadas, patios de luces o patios de parcela.
- En locales de planta baja, semisótano o sótano, es obligatorio prever la instalación de conductos de gases, humos o ventilación, independiente por cada local o 250 m² o fracción, siempre que sean susceptibles de destino para una actividad de uso público.



- La ventilación de garajes, cuartos de calderas e instalaciones será independiente de la ventilación forzada y conductos de ventilación de las viviendas.

ART. 90 Conductos de ventilación activada:

Se permiten los conductos de ventilación activada mediante aspiradores estáticos o dinámicos por procedimientos homologados en aseos y cuartos de baño, cuartos de calefacción, de acondicionamiento de aire y garajes. Los de garajes sólo pueden utilizarse para este uso, con exclusión de cualquier otro.

ART. 91 Aparatos de aire acondicionado

- En edificios existentes la instalación de aparatos de aire acondicionado no modificarán la composición de fachada.
- En edificios de nueva construcción los compresores se situarán siempre en las azoteas.
- Los aparatos de aire acondicionado no podrán sobresalir en ningún caso de la línea de fachada.

ART. 92 Vestíbulos y acceso exterior

Los edificios de uso público y la vivienda colectiva cumplirán las siguientes determinaciones:

- Los portales tendrán una anchura mínima de dos metros hasta el arranque de la escalera principal o ascensor. El hueco de entrada al portal no tendrá menos de 1,30 m de ancho.
- La anchura libre mínima entre paramentos de los espacios comunes de paso será de 1,20 m. En todo cambio de dirección y en todo punto en que sea preciso



realizar giros, se dispondrá un espacio libre horizontal en el que pueda inscribirse un círculo de 1,50 m. de diámetro.

- Queda prohibido el establecimiento de cualquier clase de actividad en los portales de las fincas.
- En las construcciones destinadas a uso distinto del residencial unifamiliar, el acceso permitirá su utilización sin dificultad a personas con movilidad reducida y ancianos, bien por disminución de su capacidad física de forma temporal o permanente.
- En las construcciones que además se consideren de uso público (con independencia de su titularidad) esta accesibilidad deberá garantizarse en su interior, dotando de barandillas pasamanos y elementos complementarios para facilitar el desplazamiento a los itinerarios interiores de uso público, con diseños y formas adecuadas a los sentidos de circulación y a los recorridos previsibles, debiendo cumplir la normativa vigente sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.

ART. 93 Escaleras

- El ancho mínimo de la escalera será de 0,90 m. en viviendas unifamiliares, 1 m. en viviendas colectivas y 1,20 m. en edificios de uso público, debiendo en cualquier caso cumplir simultáneamente la Normativa de Accesibilidad y la Normativa Sectorial vigente que les sea de aplicación.
- En edificaciones existentes en las que sea necesario reformar la escalera para la instalación de ascensor, estas dimensiones se podrán deducir, siendo en todo caso, necesario el cumplimiento de los siguientes requisitos:
 - Anchura mínima de la escalera, una vez instalado el ascensor: 0,75 metros
 - Acuerdo unánime adoptado por los propietarios incluidos en el régimen de propiedad horizontal del edificio.



- En viviendas colectivas y edificios de uso público, las escaleras no podrán tener rellanos partidos, desarrollos helicoidales, peldaños compensados, ni otras soluciones que ofrezcan peligro al usuario.
- Las mesetas con puertas de acceso a locales o viviendas tendrán un fondo mínimo de 1,20 metros. Las mesetas intermedias, sin puertas de acceso a locales o viviendas, tendrán un fondo mínimo igual a la longitud del peldaño.
- Las escaleras de viviendas colectivas no podrán comunicar directamente con locales de uso comercial, hotelero, hostelero, de servicios recreativos e industriales.
- En las edificaciones de hasta cuatro plantas se admitirá la luz y ventilación cenital por medio de lucernarios practicables que tengan una superficie que sea, como mínimo, 2/3 de la superficie de la caja de escalera; en este caso, el hueco central quedará libre en toda su altura y en él se podrá inscribir un círculo de 1,10 metros de diámetro.
- En edificios de más de cuatro plantas, las escaleras tendrán luz y ventilación natural, directa a la calle o patio, con huecos de superficie mínima de un metro cuadrado en cada planta, pudiendo exceptuarse la baja cuando sea comercial.

.....

ART. 95 Rampas

Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas fueran salvados mediante rampas, estas tendrán la anchura del elemento de paso a que correspondan, con una pendiente no superior al 8 %. Se admitirá hasta un 10 % de pendiente en tramos de longitud menor a 10 m., pudiendo aumentar la pendiente hasta el límite máximo de 12 % en tramos de longitud menor de 3 m. Cada 10 m. de desarrollo horizontal, o menos si la pendiente es mayor del 8 % así como en ambos extremos de la rampa, se dispondrán tramos horizontales de descanso de 1,50 m. de longitud y anchura mínimas. Cuando se trate de rampas auxiliares a las escaleras, su anchura podrá reducirse en 50 cm.



ART. 96 Supresión de barreras arquitectónicas

En todos los casos en que así esté establecido será de aplicación la Ley 5/1995, de 7 de abril, de Condiciones de habitabilidad en edificios de viviendas y de promoción de la accesibilidad general y demás disposiciones complementarias vigentes.

ART. 97 Protecciones

Los balcones, terrazas, ventanas y escaleras estarán dotados de barandillas o protecciones, de altura medida desde el piso o desde la vertical de la arista exterior de la huella en caso de escaleras, no inferior a 0,95 metros, siendo la separación máxima entre balaustres de barandillas y antepechos aquella que deje libre una dimensión máxima de 12 cm.

ART. 98 Cerramientos de parcela

98.1 Suelo urbano

En las zonas de manzana cerrada y/o entre medianeras, los cerramientos de parcelas vacantes serán de fábrica y de 2 metros de altura, con tratamiento exterior acabado como si se tratara de una fachada.

En el resto de las zonas, los cerramientos estarán formados por un antepecho ciego, con una altura máxima de 1,20 m por encima del cual se deberán alternar partes ciegas y diáfanas, hasta una altura máxima de 2,50 m. La altura se medirá desde la rasante natural del terreno o de la calle.

En cualquier caso, se debe solucionar el desagüe de la parcela que, en ningún caso, deberá afectar a terceros.

Los materiales, texturas y colores utilizados estarán en consonancia con los que se utilicen en las fachadas de las edificaciones, con el fin de que no existan discrepancias entre ellos.

98.2. Suelo urbanizable y no urbanizable

No se permitirán cerramientos ciegos de más de 1,00 metro de altura ni de otro tipo de más de 2,00 metros.



ART. 99 Cerramiento de locales en planta baja

1. Locales diáfanos.

En beneficio del ornato público y la seguridad, los propietarios de locales diáfanos, tendrán la obligación de mantenerlos en buen estado y convenientemente cerrados con fábrica o similar hasta una altura equivalente a la de la planta baja del edificio del que forma parte, hasta tanto no se obtenga la necesaria licencia de apertura o de actividad.

Los locales deberán quedar cerrados y definidos en proyecto del inmueble, con materiales, texturas y colores análogos a los del conjunto.

2. Acondicionamiento de locales.

En todo proyecto de acondicionamiento de local deberán tratarse adecuadamente sus condiciones estéticas exteriores de manera que se garantice un tratamiento homogéneo con el resto de la fachada.

ART. 100 Paramentos al descubierto

Todos los paramentos de esta naturaleza, sean medianeros o no, deberán ser tratados de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de las fachadas.

ART. 101 Marquesinas y toldos

Se admitirán en planta baja siempre que den frente a calles con ancho superior a 6,00 m. La altura libre a la rasante del terreno en cualquier punto será de 3,60 m como mínimo, no tendrán una longitud superior a 4,00 m y se retranquearán un mínimo de 0,30 m del encintado de la acera.



Sección 3ª. ORDENANZAS PARTICULARES

NORMAS DE EDIFICACIÓN DE LAS ZONAS EDIFICABLES CON DESTINO PRIVADO.

ZONIFICACION: RESIDENCIAL (R)

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

ZONA R

Coefficiente de Edificabilidad Neta: SEGÚN TABLA ADJUNTA

Parcela mínima edificable: 200 m².

Frente mínimo de parcela: 6 m.

Altura máxima: 7,00 m.

Máximo nº plantas 2 plantas.

Ocupación Máxima: 80 %

Retranqueos mínimos A Vial Público, resto de linderos y entre agrupaciones : 3 m

Sótanos: Permitidos

TIPOLOGIAS AUTORIZADAS:

Unifamiliar Adosada, Agrupada y Aislada.

USOS PERMITIDOS:

Residencial.



EVARISTO LONDOÑO MATEUS
ARQUITECTO

TERCIA SECTOR R.6			MARZO / 04.					
ZONA	Nº VIV	PARCELA	SUELO / M².	SUB-TOTAL	%	m² t/m²s	TECHO M²	SUPERF
RESIDENCIAL								
	14	MR-1-A	3.913			0,3664042934	1.434	102,41
	9	MR-1-B	2.893			0,3185931559	922	102,41
	28	MR-2	7.956			0,3604172951	2.867	102,41
	29	MR-3	7.818			0,3798784855	2.970	102,41
	84	MR-4	23.500			0,3660612766	8.602	102,41
	32	MR-5	9.311			0,3519621953	3.277	102,41
	11	MR-6-A	3.039			0,3706844357	1.127	102,41
	11	MR-6-B	3.029			0,3719082205	1.127	102,41
	38	MR-6-C	10.449			0,3724356398	3.892	102,41
	47	MR-7-A	12.753			0,3774225672	4.813	102,41
	21	MR-7-B	5.962			0,3607195572	2.151	102,41
	36	MR-8-A	9.123			0,4041170668	3.687	102,41
	27	MR-8-B	7.218			0,3830798005	2.765	102,41
	33	MR-9-A	9.191			0,3676999238	3.380	102,41
	9	MR-9-B	2.705			0,3407356747	922	102,41
	37	MR-10-A	10.048			0,3771068869	3.789	102,41
	9	MR-10-B	2.599			0,3546325510	922	102,41
	26	MR-11-A	7.539			0,3531847725	2.663	102,41
	18	MR-11-B	5.446			0,3384832905	1.843	102,41
	26	MR-12-A	7.539			0,3531847725	2.663	102,41
	18	MR-12-B	5.446			0,3384832905	1.843	102,41
	37	MR-13-A	10.048			0,3771068869	3.789	102,41
	9	MR-13-B	2.599			0,3546325510	922	102,41
	25	MR-14	7.102			0,3604970431	2.560	101,81
	152	MR-15-A	12.825			1,2137481481	15.566	102,41
	22	MR-15-B	1.818			1,2392849285	2.253	102,41
	20	MR-15-C	1.708			1,1991803279	2.048	102,41
	37	MR-16-A	10.302			0,3678091633	3.789	102,41
	11	MR-16-B	3.155			0,3570554675	1.127	102,41
	59	MR-17-A	15.800			0,3824170886	6.042	102,41
	23	MR-17-B	6.646			0,3544131809	2.355	102,41
totales	958		229.480	229.480			98.211	
TOTAL SUELO RESIDENCIAL						47,91		



ZONIFICACION: DOTACIONAL PRIVADO (DP)

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

ZONA DP

Coeficiente de Edificabilidad Neta:	0,855173 m ² s/m ² t
Parcela mínima edificable:	500 m ²
Frente mínimo de parcela:	20 m
Altura máxima:	10,00 m
Máximo nº plantas	2 plantas.
Ocupación Máxima	80 %
Retranqueos mínimos	A Vial Público y resto de linderos : 5 m.
Sótanos:	Permitidos

USOS PERMITIDOS:

Comercial A y B.

Oficinas.

Dotacional en todas sus clases.



Artículo 47.- Uso de servicios terciarios

El uso de servicios terciarios tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas y organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio en sus distintas formas, información, administración, gestión u otros similares.

47.1.- Clasificación

A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

47.1.1.- Comercial

Comprende las actividades relacionadas con el suministro de mercancías o la prestación de servicios al público, mediante ventas al por mayor o al por menor.

A. Categorías

Se divide en las siguientes categorías:

a) Pequeño comercio

Cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos independientes de dimensión no superior a 400 metros cuadrados de superficie de exposición y venta al público.

b) Mediano comercio

Cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos independientes de superficie útil de exposición y venta al público comprendida entre 400 m² y 2.500 m², o agrupados con una superficie conjunta inferior a la establecida para grandes establecimientos comerciales y cuyas características de venta no corresponden a establecimientos comerciales de «descuento duro».

No obstante lo anterior, se podrá mediante Estudio de Detalle reajustar para traspasar edificabilidad y numero de viviendas entre distintas parcelas de un mismo propietario



**ZONIFICACION: DOTACIONAL PUBLICO (D)
PARÁMETROS URBANÍSTICOS**

ZONA D

**NORMAS APLICABLES A LOS TERRENOS DESTINADOS A
DOTACIONES PÚBLICAS**

USOS

Usos admitidos: De acuerdo con la Normativa del Plan General Municipal de Ordenación serán los siguientes:



ZONAS VERDES (Artículos 61 y 62 del PGMO)

ART. 61 Uso de espacios libres y zonas verdes

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

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

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

Toda modificación de posición o disminución de las zonas verdes se entenderá que constituye modificación del Plan General Municipal de Ordenación, salvo las variaciones en la ubicación, siempre que se produzcan en la misma manzana y no se disminuya la superficie y los pequeños ajustes que su propio margen de concreción confiere.

Deberá existir un tratamiento diferenciado en las zonas de estancia y de juego.

Los espacios libres y zonas verdes de propiedad pública, así como los jardines o espacios no edificados en parcela de carácter privado deben urbanizarse y mantenerse dentro del más estricto ornato.



ZONAS USO DEPORTIVO Y SOCIAL (Artículos 57 a 60 del PGMO)

ART. 57 Uso dotacional

Es el que sirve para proveer a los ciudadanos prestaciones sociales que hagan posible su desarrollo integral y su bienestar, así como proporcionar los servicios propios de la vida urbana, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento o infraestructurales.

57.1. Clasificación

A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases de dotaciones:

Equipamientos sociales: cuando la dotación se destina a proveer alguna de las siguientes prestaciones sociales:

- a) Educación: comprende de las actividades destinadas a la formación humana e intelectual de las personas, mediante la enseñanza reglada (colegios, guarderías, etc.) y la investigación.
- b) Cultura: que comprende las actividades destinadas a la custodia, conservación y transmisión del conocimiento, fomento y difusión de la cultura y exhibición de las artes (bibliotecas, museos, salas de exposición, jardines botánicos, recintos feriales,...).



c) Salud: Comprende las actividades destinadas a la prestación de servicios médicos o quirúrgicos en régimen ambulatorio o con hospitalización, excluyendo los que se presten en despachos profesionales.

d) Bienestar social: comprende las actividades destinadas a promover y posibilitar el desarrollo del bienestar social de todos los ciudadanos

e) Religioso: Comprende las actividades destinadas a la práctica de los diferentes cultos y a proporcionar servicios de asistencia religiosa a la población.

Equipamientos deportivos: comprende las dotaciones destinadas a la práctica del ejercicio físico como actividad de recreo, ocio y educación física de los ciudadanos, el deporte de elite o alto rendimiento y la exhibición de especialidades deportivas.

Equipamientos de servicios urbanos: cuando la dotación se destina a la provisión de alguno de los siguientes servicios:

a) Abastecimiento alimentario: Instalaciones mediante las que se proveen productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población, como mercados de abastos, galerías de alimentación, mataderos y otros similares.

Las instalaciones deberán gestionarse directamente por la Administración o sujetos al régimen de concesión administrativa.

b) Servicios de la Administración: mediante los que se desarrollan las tareas de la gestión de los asuntos de la Administración en todos sus niveles y se atienden los de los ciudadanos.



c) Otros servicios urbanos: mediante los que se cubren los servicios que salvaguardan las personas y los bienes (bomberos, policía y similares) se mantiene el estado de los espacios públicos (servicios de limpieza y similares) y en general, todas las instalaciones para la provisión de servicios a los ciudadanos

d) Recintos feriales: centros especializados destinados, fundamentalmente, a la exposición temporal de bienes y productos.

e) Servicios funerarios: comprende las instalaciones mediante las que se proporciona el enterramiento de los restos humanos y servicios auxiliares, como cementerios y tanatorios.

f) Servicios de transporte: corresponde a los espacios reservados para el desplazamiento de determinados vehículos de transporte colectivo y de mercancías, incluido el necesario para el acceso de las personas o para efectuar las operaciones de carga y descarga y demás labores auxiliares.

Servicios infraestructurales básicos: cuando la dotación se destina a la provisión de servicios vinculados a las infraestructuras tales como suministro de agua o energía, saneamiento, telefonía, telecomunicaciones, etc.



ART. 58 Aplicación del uso dotacional

El uso dotacional, en todas sus clases, se configura como un sistema continuo y jerárquico sobre el tejido urbano, que permite la conexión y articulación de la ciudad mediante la sucesión y organización de los elementos dotacionales en distintos niveles. Está, además, concebido como un sistema flexible que debe permitir el cambio condicionado de clases de usos dotacionales en parcelas calificadas como tales.

Las condiciones que se señalan para las dotaciones serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ello y que, a tales efectos, se representan en la documentación gráfica del Plan General Municipal de Ordenación.

Serán también de aplicación en los lugares que, aun sin tener calificación expresa de dotación, se destinen a tal fin por estar habilitados para ello por la normativa de aplicación en la zona en que se encuentren.

Las condiciones que hagan referencia a las características físicas de la edificación - posición, ocupación, volumen y forma- sólo serán de aplicación en obras de nueva edificación y, cuando proceda, en las de reestructuración.

Serán, en todo caso, de aplicación las condiciones de accesibilidad establecidas por la normativa autonómica.



ART. 59 Condiciones específicas del uso dotacional

En las parcelas calificadas para usos de equipamiento además del uso predominante se podrá disponer cualquier otro que sea compatible o complete a los fines dotacionales previstos, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodia la instalación o residencia comunitaria para albergar personal de servicio.

Ningún uso de equipamiento existente podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede cabalmente justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio.

Los usos dotacionales existentes, si están situados en edificios que no tengan uso exclusivo dotacional, podrán sustituirse por cualquier uso autorizado en la zona en que se encuentren.

Los usos dotacionales que se localicen en edificios cuyo uso característico no sea el dotacional no podrán situarse por encima de plantas con uso de viviendas.

Si el equipamiento ocupa una manzana completa o es la única edificación de la manzana por ser el resto zona verde, tendrá tipología de edificación aislada con las condiciones que se establecen en la Normativa particular para el uso dotacional.

En cualquier otro caso, la edificación se regirá por la ordenanza que le corresponda por su situación.

Cuando por las características propias del uso equipamiento resulten inadecuadas las condiciones de edificación que les sea de aplicación, podrá relevarse de su



cumplimiento mediante la aprobación de un Estudio de Detalle, respetando, en todo caso, las condiciones relativas a la edificabilidad.

ART. 60 Condiciones generales del uso dotacional

1. La edificación se ajustará a las necesidades de cada tipo de equipamiento, debiendo cumplir la normativa sectorial que sea de aplicación.
2. Los usos dotacionales dispondrán, en todo caso, de una plaza de aparcamiento por cada 100 m². de superficie construida de uso característico.

En edificios en parcela aislada, una plaza de aparcamiento por cada 100 m². construidos, que serán incrementadas si así resultase de las siguientes condiciones:

- En las dotaciones en que pueda presuponerse concentración de personas, al menos, una plaza por cada veinticinco personas de capacidad, para todos los usos excepto para el religioso, para el que será suficiente una plaza por cada cincuenta personas.
- En el equipamiento sanitario con hospitalización, al menos una plaza por cada cinco camas.
- En los mercados de abastos y centros de comercio básico, al menos una plaza por cada 25 m². de superficie de venta.

En dotaciones en edificios existentes no se exigirá la reserva de plazas de aparcamiento.



3. Los equipamientos educativos que se dispusieran en edificios exclusivos contarán con una superficie, fuera del espacio público, capaz para la espera, carga y descarga de un autobús por cada 150 plazas escolares.

4. Los mercados de abastos y centros de comercio básico, dispondrán por cada diez puestos de venta, y dentro del local o área comercial, de una zona destinada a carga y descarga de mercancías, con una altura libre mínima de 3,40 m que se dispondrán de tal forma que permita las operaciones de carga y descarga simultáneamente en cada una de ellas sin entorpecer el acceso de los vehículos.



TITULO V

CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS OBRAS EN RELACIÓN CON LAS VÍAS PÚBLICAS

Se transcriben las ordenanzas del Plan General Municipal De Ordenación que les serán íntegramente de aplicación.-

CAPÍTULO 7: NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

ART. 102 Generalidades

102.1. Objeto

Las Normas generales de urbanización tienen por objeto determinar las condiciones técnicas mínimas que han de cumplir las obras y proyectos de urbanización en suelo urbano y urbanizable, así como enunciar criterios generales de diseño para calles y espacios libres, públicos o privados.

102.2. Ámbito de aplicación

Estas Normas serán de obligado cumplimiento en la totalidad del suelo clasificado como urbano y urbanizable en sus dos categorías.

Afectan a la realización de obras de urbanización de cualquier tipo en espacios públicos no edificados (calles, plazas, zonas verdes, etc.) y en espacios privados ambientalmente integrados en la trama urbana (calles particulares de acceso y aparcamiento, zonas verdes privadas en contacto con la red viaria, etc.).



Se excluyen del cumplimiento de esta normativa los predios particulares aislados del espacio público mediante cerramientos adecuados a la norma.

102.3. Grado de urbanización

Los servicios mínimos exigidos son:

Pavimentación de calzadas y encintado y pavimentación de aceras.

Abastecimiento de aguas.

Evacuación de aguas residenciales y aguas pluviales.

Suministro de energía eléctrica.

Alumbrado público.

Canalizaciones de telecomunicaciones.

Canalización del gas.

Red de hidrantes de incendios de columna

102.4. Proyectos de urbanización

Los proyectos de urbanización se entenderán como el instrumento de diseño integral del espacio libre urbano, sin perjuicio de cumplir su inicial objetivo técnico en materia de viabilidad, infraestructuras básicas, etc.

Además de la documentación mínima exigida por el Reglamento de Planeamiento, y de lo prescrito en estas normas urbanísticas, los proyectos que se redacten deberán incluir en su memoria una justificación ambiental, estética y funcional de la solución adoptada.



102.5. Tramitación de los proyectos de urbanización

La tramitación será la establecida en el art. 142 de la Ley 1/2001 del Suelo de la Región de Murcia, siendo competencia del Ayuntamiento su aprobación definitiva.

ART. 103 Red viaria

103.1. Trazado viario

1. Alineaciones:

Se adecuarán a las definidas en los planos del Plan General y, en su caso, a cualquier a las establecidas por cualquier instrumento que desarrolle el Plan General.

En los casos en que existan dudas entre la definición cartográfica y la realidad y el Ayuntamiento lo considere necesario, la definición precisa de las alineaciones se establecerá por los Servicios Municipales correspondientes.

2. Rasantes:

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



3. Pendientes longitudinales:

Se procurará que no superen el 8%. Para inclinaciones superiores se recomienda disponer un pavimento antideslizante, así como intercalar rellanos de menor pendiente que eviten tramos prolongados de pendiente excesiva.

La pendiente mínima será del 0,5%. Se admitirán excepcionalmente pendientes menores siempre que el proyecto resuelva adecuadamente el drenaje de la plataforma, utilizando ríogolas, ampliando la frecuencia de sumideros, etc...

4. Cruces en la calzada:

En los cruces de calles de las nuevas urbanizaciones, cuya calzada tenga una anchura igual o inferior a 7 metros, se realizarán chaflanes.

5. Secciones transversales

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

En calles de tráfico rodado se diferenciarán nítidamente 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 4,00 metros y en las de dos sentidos no será menor de 7,00 metros.

La anchura mínima de los itinerarios peatonales exteriores, como aceras u otros, será de 1,50 metros. En el supuesto de calles ya consolidadas de anchura total menor de



6,00 metros, se podrá reducir la anchura de aceras, sin que en ningún caso resulte menor de 0,90 metros en cualquier punto de su recorrido.

En secciones de carretera en campo abierto, realizada por iniciativa municipal, se respetará la Norma de Trazado 3.1.IC del Ministerio de Fomento, siempre que sea de aplicación en la nueva vía.

103.2. Pavimentación

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 en 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 aceras el pavimento a utilizar será, en general, antideslizante.

103.3. Vías ciclistas

Las vías ciclistas se definen como elementos de infraestructura viaria reservados en su totalidad o en parte para uso ciclista. En función de su ubicación y uso en el viario, las vías ciclistas pueden agruparse en:



- Pistas – bici, o plataformas totalmente segregadas para uso ciclista
- Carriles – bici, integrados en la calzada viaria, con separación física o de señalización horizontal.
- Aceras – bici, integradas en la acera, con uso indistinto por peatones y ciclistas.
- Vías verdes ciclistas, correspondientes a itinerarios en campo abierto, con un uso mixto peatonal-ciclista de carácter ambiental.

Las vías ciclistas deberán responder a las características de consistencia, seguridad y continuidad de itinerario. Toda vía ciclista deberá ser objeto de proyecto de ejecución, integrado o no en el proyecto de urbanización del entorno. Este proyecto deberá justificar adecuadamente la idoneidad de los elementos siguientes:

- Nivel de segregación con respecto al tráfico.
- Trazado en planta y perfil longitudinal, con rampas máximas
- Sección transversal tipo.
- Pavimento utilizado en la vía e intersecciones
- Solución de los cruces con el viario
- Señalización horizontal y vertical aplicada

Se definen a continuación algunos de sus elementos básicos:



Sección

El cuadro adjunto indica las secciones indicadas para distintos tipos de vía ciclista:

TIPO CARRIL	DE SECCIÓN MÍNIMA	SECCIÓN Óptima
Unidireccional	1,50 m	2,00 m
Bidireccional	2,5 m	3,00 m

La sección del carril bici deberá estar claramente diferenciada del resto de la acera o calzada, sea mediante encintados, bordillos o el simple cambio de materiales en color o textura.

Cruces en la calzada

Respecto al trazado, la vía ciclista se retranqueará en las intersecciones, evitando que el ciclista se vea afectado por los vehículos que giran. Siempre que sea posible, se establecerán cruces sobre la calzada mediante pavimentaciones contrastadas. El cruce estará debidamente señalizado, tanto en lo que concierne a la señalización vertical como a la horizontal. En las intersecciones reguladas mediante semáforos, se establecerá señalización semafórica específica para el carril – bici.

Firmes y pavimentos

Dada la amplia gama de posibilidades, no se recomiendan firmes específicos. En cualquier caso, el firme aplicado deberá tener una textura que permita la circulación ciclista en condiciones suficientes de comodidad. Deberá ser durable y de escaso



mantenimiento. Por último, se recomienda evitar los firmes asfálticos cuando no se proyecten carriles-bici en la calzada viaria.

La numerosa bibliografía de recomendaciones sobre el diseño de vías ciclistas, permite la realización de proyectos con un alto grado de calidad. En tanto la Comunidad de Murcia no disponga de una norma o recomendación específica, los proyectos de vías ciclistas deberán indicar las recomendaciones que siguen, acogándose a la normativa de la Comunidad Autónoma cuando ésta sea publicada.

ART. 104 Zonas verdes y otros espacios libres

Su diseño se realizará con respeto a las alineaciones fijadas en este Plan General o en los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen.

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

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

ART. 105 Supresión de barreras arquitectónicas

Los proyectos de urbanización cumplirán las condiciones establecidas en la Ley 5/1995, de 7 de abril, de Condiciones de habitabilidad en edificios de viviendas y de promoción de la accesibilidad general y demás disposiciones complementarias vigentes.



ART. 106 Alumbrado público

106.1. Criterios de diseño

El alumbrado se contemplará desde la óptica funcional (seguridad vial y ciudadana, orientación, etc.), y también como un elemento caracterizador del espacio urbano, de día y de noche, debiendo cuidarse tanto la forma de iluminar como el diseño de sus elementos vistos, que deberán integrarse en tipología y escala en el entorno circundante.

106.2. Requerimientos luminotécnicos recomendados

VALORES MÍNIMOS INICIALES DE ILUMINACIÓN

Kk	Iluminación media inicial (lux)	Uniformidad		Deslumbramiento	
		Media General		Molesto Perturbador (G)	(TI)
Vías locales, caminos vecinales, etc.	25	40%	20%	5	14
Vías urbanas y calles comerciales con tráfico mixto lento y denso o gran circulación de peatones	40	55%	30%	5	14
Vías urbanas con uso elevado de peatones y ciclistas.	35	45%	25%	5	14
Vías urbanas con uso moderado de peatones y ciclistas	25	40%	20%	5	14



Vías interiores de polígonos industriales	25	40%	20%	5	14
Vías peatonales en urbanizaciones	20	35%	15%	-	-
Zonas de paso y estancias en parques y jardines	20	35%	15%	-	-
Zonas monumentales, históricas y artísticas, calles peatonales comerciales o de ocio	20	Estas vías carecen de estudios de calidad mínima, por cuanto los niveles precisos estarán en función del realce que se quiera dar a monumentos, elementos decorativos, fachadas, esculturas, fuentes, etc, integrando los aparatos de iluminación con el entorno, paisaje o escena urbana circundante			
Resto de situaciones: carril de bici, puentes peatonales, escaleras peatonales y rampas, pasos inferiores para peatones y ciclistas.	Condiciones reflejadas en la publicación de la C.I.E. nº 136/2000				

En las intersecciones o cruces de las vías de tráfico rodado los estándares y mínimos serán del orden de un 10 a un 20% superiores a los de la vía de mayor 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.



106.3. Geometría de la instalación

En 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 calles abiertas, propias de periferias urbanas, se recomienda la disposición unilateral, que facilita una mejor orientación visual, buscando un cierto efecto pantalla, con esta disposición, contribuyendo al cierre visual de la zona o polígono.

La sustentación de las luminarias se resolverá, en general, mediante brazo mural en las calles del casco antiguo, utilizándose los báculos o columnas en las calles amplias y en las penetraciones urbanas de las carreteras.

La colocación sobre brazo mural, recomendable en calles estrechas, deberá tener en cuenta el potencial obstáculo que suponen los cuerpos volados sobre fachada, pese a ello las luminarias han de quedar perfectamente alineadas. Su ubicación se realizará minimizando la intrusión luminosa en las viviendas.

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



106.4. Componentes de la instalación

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

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

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

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

Cuando las luminarias se coloquen en brazo mural o suspendidas podrá admitirse el grapado vertical de cables por fachada en derivaciones o punto de luz, siempre tapados y que el carácter del entorno y la edificación así 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.



ART. 107 Jardinería y Mobiliario Urbano

107.1. Criterios generales

Los criterios generales que deberán observarse en los espacios verdes serán los siguientes:

- La conservación de los mismos y de su arbolado, o cuando menos, de su potencialidad ecológica.
- Mantener su funcionalidad, y su diversidad, tanto para acoger a los ciudadanos como la flora y fauna silvestre.
- Armonizar el conjunto de soluciones básicas individuales para los problemas concretos de la diversidad de zonas y ambiente.
- Asegurar las condiciones mínimas de estabilidad del arbolado y del bienestar del ciudadano en esas zonas.
- Ampliar la interconexión entre la ciudad y su entorno rural circundante, tanto en cuanto a la fauna como en cuanto a la accesibilidad racional y controlada de los ciudadanos.
- La óptima distribución de los espacios verdes en la totalidad de área urbana.



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

107.2. Arbolado

En su elección se tendrá en cuenta, además de su ritmo de crecimiento y otros factores de carácter estético, el desarrollo de sus raíces, con objeto de evitar daños a infraestructuras u otras instalaciones cercanas.

La plantación de arbolado en zonas pavimentadas, deberá tomar como referencia las medidas que resulten de la combinación de las necesidades de la especie a plantar con las características de la ubicación. Estas medidas serán asimismo tenidas en cuenta siempre que se proyecte la plantación de árboles en relación con fachadas o vías de comunicación.

En todo caso, deberá dejarse un mínimo de 0,80 m. x 0,80 m. de tierra libre de todo tipo de recubrimientos, excepto rejilla de alcorque, alrededor del árbol.

En el caso de medianas viales, se considerará como mínima recomendable la anchura de 2 m para la plantación de arbolado en las mismas.

No se permitirá la existencia de ningún tipo de conducciones, a excepción de riego, en el volumen de tierra destinado a cada árbol.

Se considerará preceptiva la instalación de riego por goteo subterráneo siempre en áreas de césped, arbustos, arbolado, etc. Este sistema de riego deberá ir provisto de



un contador de agua, programador, electroválvulas y válvulas para limpieza de las líneas de riego.

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

Deberá asegurarse el adecuado drenaje de los suelos destinados a la plantación, que se contemplará según los casos, desde la utilización de capas de material drenante hasta la instalación de una red de drenaje.

El marco de plantación, es decir la distancia entre los árboles de la alineación, dependerá de la especie elegida y del desarrollo esperado. El mínimo recomendado será de 4 m y el máximo de 10 m.

107.3. Arbustos y plantas tapizantes

Son muy eficaces para la estabilización de taludes. Los arbustos tendrán una textura compacta y poseerán un adecuado tupido desde la base.

Las plantaciones de césped no son aptas en pendientes fuertes y desniveles bruscos. Por requerir una mayor conservación se recomienda restringir su utilización a pequeñas extensiones.

Las plantas tapizantes se adaptan mejor a una topografía irregular, requiriendo además una conservación menor, por lo que constituyen una alternativa al césped en zonas no susceptibles de acceso peatonal.



107.4. Mobiliario urbano

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

La ubicación de todos estos elementos se realizará con un criterio ordenado y global, de forma que cada uno de ellos ocupe el lugar que le corresponda en la trama urbana.

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

ART. 108 Abastecimiento de Agua

Las instalaciones y proyectos de abastecimiento de agua potable a los núcleos de población de Lorca seguirán las determinaciones del Plan Director de Agua Potable de Lorca o de los futuros planes y proyectos que se realicen como continuidad al mismo.

108.1. Disponibilidad de caudal y conexiones

Salvo causa justificada en contrario, el suministro en los suelos urbanos se resolverá desde la red municipal, conforme a los criterios reflejados en el plano de infraestructuras del Plan General.

Cuando la procedencia del agua de suministro no sea la citada, deberá adjuntarse al proyecto la autorización del órgano competente, análisis clínico y bacteriológico,



descripción de su procedencia, emplazamiento y forma de captación, la entidad o persona que se responsabiliza de la distribución domiciliaria, así como de la garantía del suministro y del procedimiento de control periódico de la potabilidad, para garantizar el cumplimiento de los requisitos de calidad establecidos en los Reales Decretos 928/79, de 16 de marzo; 1423/82, de 18 de julio; 1138/90, de 14 de septiembre y 909/2001, de 27 de julio.

Los pozos de abastecimiento de agua potable se situarán a más de 50 m. de cualquier punto de vertido de aguas residuales, debiendo emplazarse aguas arriba de éste.

Se justificará documentalmente en el proyecto la disponibilidad de caudal suficiente para un correcto suministro, exigiéndose una dotación mínima de 250 litros por habitante y día. En cuanto a otros suministros, se considerará como mínimo los caudales y reservas necesarias para la instalaciones contra incendios.

Se dispondrán al menos dos puntos de toma de la red general, salvo cuando ello sea desaconsejable, de forma justificada, por el escaso tamaño o la propia disposición de la actuación.

108.2. Elevación

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



108.3. Regulación

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

108.4. Red de distribución

La red que se proyecte tenderá a ser mallada, al menos en los conductos de mayor jerarquía. Cualquier solución que no respete este criterio sólo será admisible tras una justificación detallada, en términos económicos y funcionales.

La red dispondrá de válvulas de cierre normalizadas, suficientes 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 registrables situadas preferiblemente en zonas que no afecten al tráfico (aceras).

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

Se procurará que el recubrimiento mínimo de la tubería, medido desde su generatriz superior sea de 1 m.

La tubería deberá situarse a un nivel superior al de las alcantarillas circundantes. Salvo en casos justificados, las canalizaciones de otros servicios (gas, electricidad, telefonía, etc.) guardarán una separación tanto en plano horizontal como vertical de 1 m..



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

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

El suministro de agua a los usuarios se ajustará a lo dispuesto en el vigente reglamento municipal del servicio.

108.5. Protección contra incendios

La protección contra incendios se resolverá mediante hidrantes del tipo y calibre determinados por los servicios técnicos municipales. Los hidrantes se situarán a las distancias señaladas por la normativa vigente, así como junto a los edificios de equipamientos y aquellos susceptibles de mayor riesgo. La instalación se ajustará a la normativa legal en vigor, así como al vigente reglamento del Servicio Municipal de Aguas.



ART. 109 Saneamiento

La red podrá ser unitaria o separativa, debiéndose justificar la solución adoptada.

Se dispondrán pozos de registro cada 50 m como mínimo, así como en todos los cambios de alineación y rasante y en las cabeceras.

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

Las conducciones serán subterráneas, siguiendo el trazado de la red viaria o espacios libres públicos. Salvo imposibilidad técnica el recubrimiento mínimo de la tubería, medido desde su generatriz superior, será de 1,50 m. debiendo situarse a nivel inferior al de las conducciones de abastecimiento circundantes.

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. Se podrán utilizar tuberías de otros materiales justificando su empleo.

Las juntas deberán ser estancas. Se utilizará preferentemente la solución elástica mediante junta de goma. Se prohíbe la utilización de uniones rígidas de corchete, salvo que se justifique, mediante un tratamiento adecuado, la impermeabilidad de las mismas.



ART. 110 Depuración

La depuración de todos los vertidos urbanos se producirá, preferentemente, de forma conjunta en las depuradoras municipales existentes y previstas en el municipio. En este sentido, la depuración de aguas y redes de saneamiento se atenderán a las determinaciones de vertido y depuración establecidas por Aguas de Lorca, así como a su plan de depuración en el núcleo de Lorca y Diputaciones.

Cuando no esté previsto el plan de depuración por Aguas de Lorca, se exigirá en cualquier caso un tratamiento primario del efluente (decantación) y un tratamiento secundario (biológico), que podrán realizarse simultáneamente en plantas de tipo compacto.

Se recomienda el uso de tecnologías de bajo consumo energético.

Conforme a los criterios de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, podrá exigirse, en el trámite de autorización, la instalación de tratamientos previos en industrias o actividades cuyo nivel de contaminación emitido así lo justifique.

ART. 111 Infraestructura eléctrica

Se resolverá en los términos que disponga el Ayuntamiento de acuerdo con la compañía suministradora.

Los tendidos de media y baja tensión en los suelos urbanos discurrirán preferentemente subterráneos, con las protecciones reglamentarias.



Cuando el carácter de la urbanización así lo aconseje, se admite el grapado de cables a fachada, prohibiéndose tanto su colocación sobre palomillas como los vuelos sobre calzada, resolviéndose los cruces mediante arquetas.

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

No obstante lo anterior, el tendido de baja será subterráneo, discurriendo bajo las aceras, en áreas urbanas de nueva urbanización, así como en aquellas donde, bien por ser de edificación abierta o bien por su calidad ambiental, la disposición aérea pudiera causar notables interferencias visuales.

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

Se prohíbe la instalación de contadores de lectura vistos en fachada. Las cajas se tratarán con los mismos acabados de fachada.

Se recomienda el uso de energías renovables, tales como la eólica o la solar, para instalaciones de servicios domésticas en zonas exteriores a los suelos urbanos y urbanizables, así como para las instalaciones de agua caliente sanitaria en implantaciones de gran consumo.



ART. 112 Telecomunicaciones

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

22. GENERALIDADES

Las condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas deberán ajustarse, con las particularidades que se señalan en los artículos siguientes, a lo dispuesto en las siguientes normativas:

Normativa Técnica del Ministerio de Fomento, Dirección General de Carreteras.

Normativa Técnica del Ministerio de Industria y del Ministerio de Medio Ambiente

Condiciones Técnicas de las compañías suministradoras de los servicios de electricidad, agua potable, saneamiento, gas y, en su caso, telecomunicaciones.

CONDICIONES PARTICULARES DE APLICACIÓN AL SECTOR

23. VÍAS DE CIRCULACIÓN RODADA. APARCAMIENTOS ANEJOS Y ACERAS

Se establece un ancho variable de viales, con aparcamientos en línea y batería en ambos lados, en los lugares dispuestos por los Planos de Ordenación de 2'50 metros de ancho por 5,00 de largo. La acera tendrá un ancho tipo de 2'00 metros.

Se establecen dos carriles en ambos sentidos de 3,50 m y una zona ajardinada de ancho variable, que podrá ser reducida hasta 1,20 metros, según detalle del proyecto de obras de urbanización.



La sección tipo del Proyecto de Urbanización deberá contemplar los supuestos de IMDP recogidos en las “Recomendaciones para el diseño y proyecto de viario urbano” del Ministerio de Fomento

Aceras

Se ejecutará con losa de hormigón en las parcelas de uso industrial o mixto industrial-comercial. La sección con pavimento continuo se asienta sobre la capa de zahorra artificial del firme en sección completa, suplido según altura de rasante entre 10 y 16 cms.

La sección con baldosa hidráulica continuo se asienta sobre la capa de zahorra artificial del firme en sección completa. Sobre la misma, se colocará una solera de 16 cm de hormigón H-17'5 en masa, una capa de 2 cm de arena de río para regularización, y una última capa para la colocación de la baldosa de 3 cm de espesor de mortero de cemento. La baldosa tendrá 4 cm de espesor mínimo, siendo sus dimensiones 40 x 40 cms, con modelo aprobado por la Dirección de Obra.

El desnivel máximo de las aceras será de dieciocho (18) cm en relación con la rasante de calzada, no permitiéndose desniveles por debajo de 15 cm. En todo caso, todos los pasos de peatones incluirán los vados necesarios para garantizar la movilidad de las personas discapacitadas. En las zonas de paso de peatones se colocará baldosa hidráulica con pavimento tipo BOTON para su detección por el invidente.

Los bordillos en borde de acera serán de hormigón prefabricado H-200, bicapa de textura fina, con dimensiones de 14-17 x 28 x 100, salvo en vados, isletas de accesos a glorietas o separadoras de tráfico, donde se colocarán bordillos montables. El bordillo a utilizar en zonas ajardinadas será de 7 x 20 x 40 cm.



24. SANEAMIENTO Y ABASTECIMIENTO DE AGUA

Las conducciones discurrirán bajo acera, con tubería de Fundición Dúctil PN 16 atm. Se utilizarán válvulas de compuerta con cierre elástico para diámetros inferiores a 200 mm, y para diámetros iguales o superiores, válvulas de mariposa con mecanismo desmultiplicador.

Los hidrantes serán de columna, con diámetro 100 mm en sus bocas, situados a una distancia mínima entre los mismos de 200 metros medidos sobre desarrollo de viario.

La profundidad mínima de colocación será de 60 cm bajo la rasante del vial, con cama de arena de protección y relleno con material seleccionado.

La tubería de saneamiento a emplear es de PVC color teja SN8, hasta 600 mm de diámetro, y de hormigón armado clase 135 para diámetros superiores, colocados sobre lecho de arena de río y una profundidad mínima de 1,50 metros entre rasante y clave de la tubería.

Los pozos de registro serán de hormigón prefabricado, con diámetro mínimo de 100 cm y tapa de fundición según especificaciones del Ayuntamiento de Lorca. (AGUAS DE LORCA) En los pasos bajo la N-340 se utilizará tubería de hormigón armado Clase 135, o bien anclado dentro de marcos de hormigón prefabricado de 2'00 x 2'00 m.



25. SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA

La red de energía eléctrica, diseñada a partir de los datos facilitados por la Compañía Suministradora. Consta de una red subterránea en media tensión, que enlaza con la red existente en el sector, y da servicio a los centros de transformación proyectados. Desde éstos parte la red subterránea de baja tensión que alimenta a los consumos propios de la urbanización, tales como armarios de abonado, cajas generales de protección o cuadros de alumbrado público.

El conjunto de lo proyectado tiene carácter parcial, quedando pendiente de confirmación mediante la elaboración de los correspondientes proyectos de legalización de las instalaciones eléctricas y su aprobación por la autoridad competente.

A continuación se describen más en detalle las partes de la red de suministro eléctrico.

Red de media tensión:

Interiormente al sector discurre líneas aéreas de media tensión (20 kV), y que dan servicio a zonas de urbanización anexas al mismo, derivando mediante entronques a red subterránea.

Las líneas que sobrevuelan el sector se desmontarán completamente, siendo sustituida en su servicio por red subterránea. Esta red garantizará el servicio que proporcionaba la anterior, dando, además, suministro a los centros de transformación existentes en la urbanización dentro del anillo de alimentación en media tensión.

El circuito subterráneo discurrirá en zanja, según las condiciones normalizadas, con una sección de paso bajo acera con lecho y tapado de arena sobre el cable y relleno



compactado hasta la cota de arranque del firme. Se dispondrá interiormente a la zanja la correspondiente protección mecánica con testigo de PVC, y cinta de "Atención al cable". En las zonas de paso bajo calzada, el cable discurrirá bajo tubo protector de fibrocemento de $\phi 200$ mm, embebido este en un prisma de protección de hormigón en masa.

El conjunto de circuitos subterráneos se realizará con cables unipolares de aluminio, de doble capa de aislamiento seco, armadura de fleje metálico y cubierta en PVC, para una sección útil de 240 mm^2 .

Red de baja tensión:

La red de baja tensión (380 V) a partir de los centros de transformación, dará servicio a los consumos de la urbanización. El diseño de dicha red se establece partiendo de anillos independientes de distribución, que nacen desde los cuadros de salida en B.T. de los centros, y conectan con los consumos tanto en la "ida", como en el "retorno" de forma equilibrada, para volver a conectar en el mismo cuadro de salida.

Los circuitos subterráneos discurrirán en zanja, según las condiciones normalizadas, con una sección de paso bajo acera con lecho y tapado de arena sobre el cable y relleno compactado hasta la cota de arranque del firme. Se dispondrá interiormente a la zanja la correspondiente protección mecánica con testigo de PVC, y cinta de "Atención al cable". En las zonas de paso bajo calzada, el cable discurrirá bajo tubo protector de fibrocemento de $\phi 200$ mm, embebido este en un prisma de protección de hormigón en masa.

El conjunto de circuitos subterráneos se realizará con cables unipolares de aluminio, con capa de aislamiento en polietileno reticulado y cubierta en PVC, siempre con un conductor por cada una de las tres fases más el conductor de neutro, de la mitad de



sección que los conductores activos. Las secciones nominales de los cables serán de 240 mm², 150 mm² y 95 mm², siempre sin variaciones telescópicas de sección a lo largo del anillo de suministro.

Como elementos terminales de suministro se ubicarán Cajas Generales de Protección. La ubicación de las C.G.P. queda pendientes del posterior desarrollo en proyectos de detalle de la edificación, y el establecimiento de las delimitaciones correspondientes, los cuales quedarán reflejados en el Proyecto de Electrificación definitivo del sector.

26. ALUMBRADO EXTERIOR

La solución de alumbrado adoptada en zonas de circulación rodada y espacios de aparcamientos corresponde al empleo de lámparas tubulares de vapor de sodio de alta presión, con una potencia nominal de 150 W, instaladas en luminarias cerradas con reflector asimétrico, y sobre columnas de 10 y 12 m de altura según la sección de vial considerada.

La urbanización dispondrá de control automático de encendido y apagado por reloj astronómico y célula fotoeléctrica, así como equipo para la reducción de flujo durante la madrugada, a fin de conseguir ahorro de energía en las horas de menor tránsito, manteniendo una uniformidad similar a la estudiada a pleno rendimiento.

Las conducciones eléctricas discurrirán enterradas en zanjas por las aceras, en tramos rectos, junto a la cimentación del bordillo, siempre que sea posible. Las zanjas, como mínimo, serán de 0'45 m de anchura y 0'60 m de profundidad, y los conductores discurrirán bajo tubo de polietileno corrugado, de diámetro 90 mm, situado en el fondo de las zanjas sobre lecho de arena de río.



En el cruce de calles las zanjas serán de 0,50 m de anchura por 0,70 m de profundidad, el conductor discurrirá por el interior de un tubo de polietileno corrugado, de diámetro 90 mm. Las zanjas irán hormigonadas y el relleno hasta el aglomerado asfáltico se realizará con zahorra artificial compactada.

27. GAS

La red de gas que se establece para el conjunto del sector se diseña, conforme a las recomendaciones de la compañía suministradora, en zanja especial con conducciones en acero tratado de diámetro 4", según las especificaciones tipo de dicha Cía.

Esta red quedará probada y revisada, dejándose sellada la vacío para su conexión a la red de distribución existente, conforme existiera consumos en la zona a urbanizar. En el propio sector, y según se refleja en los planos, discurre una red de suministro de gas, en acero de diámetro 6".

La compañía se hará cargo de las redes y de su mantenimiento, así como garantizará el servicio a prestar a los consumidores que demandarán suministro de combustible.



31. TELECOMUNICACIONES

La red propuesta en este proyecto es de tipo ramificado, enlazando con las redes generales de telefonía existentes interiormente al propio sector.

La traza de la futura red de telecomunicaciones subterránea está reflejada en los planos de planta de la instalación, donde se recoge, además, la ubicación concreta de arquetas para derivación y suministro, quedando claro que se deberá de revisar y adaptar su posición en función de los correspondientes proyectos de detalle para cada manzana de las existentes. La red discurrirá enterrada bajo calzada.



DELIMITACION DE UNIDADES DE EJECUCION.

El ámbito correspondiente a la totalidad del área de reparto del Sector constará de una única unidad de ejecución.



PLAN PARCIAL TERCIA. SECTOR. R.6. LORCA MURCIA
PROMUEVE: CONTRATAS MARCOS S.L.
Marzo/2005

PROGRAMA DE ACTUACIÓN



EVARISTO LONDOÑO MATEUS
ARQUITECTO

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INDICE

1.- JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA URBANIZACION

2.- CONTENIDO DEL PROGRAMA DE ACTUACION

- a) Identificación del promotor
- b) Relación de propietarios y descripción de la finca
- c) Ámbito territorial y sistema de actuación
- d) Estimación de los gastos de urbanización
- e) Plazos para la ejecución de la actuación
- f) Garantías que aseguren la ejecución de la actuación
- g) Compromiso de prestación de aval o fianza

3.- PROCEDIMIENTO.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 123-g de la L.S.R.M., a continuación se exponen aquellas circunstancias y justificaciones que derivan del hecho de que este Plan Parcial es de iniciativa particular, este artículo complementa al 123 y 128 de la L.S.R.M., tenemos en cuenta también el artículo 64 del Reglamento de Planeamiento.

El contenido de este Programa es, artículo 172.2 de la L.S.R.M., el siguiente:



1.- Justificación de la necesidad ó conveniencia de la urbanización:

La necesidad de la ejecución de las obras de urbanización a que hace referencia el Plan Parcial que se presente junto a este Programa de Actuación viene derivada del convenio suscrito entre la mercantil Contratas Marcos S.L. y el Excmo. Ayuntamiento de Lorca, que se reproduce íntegramente a continuación:

CONVENIO URBANÍSTICO PARA EL DESARROLLO DE UNA ZONA RESIDENCIAL EN LA DIPUTACIÓN DE TERCIA-PARAJE SAN JULIAN

De una parte, el Ilmo. Sr. Alcalde Y 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.....

De otra parte, D. FRANCISCO MARCOS FERRER, en nombre y representación de las mercantiles MARCOS Y BAÑULS, S.L. y CONTRATAS MARCOS, S.L., con domicilio a efectos de notificaciones en calle Calderón de la Barca, número 1, Entresuelo derecha, de Orihuela (03300), autorizado para la formalización del presente convenio según poder especial de fecha 8 de noviembre de 2002, otorgado ante la fe del Sr. Notario de Lorca D. Vicente Gil Olcina, bajo el nº 2.905 de su protocolo, que se incorpora al presente como anexo nº I (EN ADELANTE EL PROMOTOR).

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: Que D. FRANCISCO MARCOS FERRER, en nombre y representación de las mercantiles MARCOS Y BAÑULS, S.L. y CONTRATAS MARCOS, S.L., con domicilio a efectos de notificaciones en calle Calderón de la Barca, número 1, Entresuelo derecha, de Orihuela (03300), por el poder anteriormente expresado, pretende llevar a cabo una actuación urbanística sobre parte de la siguiente finca, en la forma en que se recoge en plano adjunto, dividiéndose la actuación a los efectos del presente convenio en dos zonas:



Rústica: lote número uno. Finca denominada “La Granja de San Julián”, procedente de la finca denominada “Hacienda de San Julián”, en este término municipal, diputaciones de Tercia y La Hoya, de cabida doscientas setenta y ocho hectáreas. Linda: Sur, carretera de Lorca-Murcia; Oeste, rambla del Tío Rosendo, boquera de San Julián del Canal de Tercia, don Pedro Manzanera Rodríguez, don Pedro Díaz Martínez, y Baños de Carraclaca; Norte, cumbre de los cabezos de Castillejo y Mosquito Colorado y demás montes de la Sierra de Tercia; Este, finca matriz de donde esta se segregó con el apeo de los linderos entre los lotes uno y dos y que es: parte del encuentro de la carretera nacional 340, a treinta y un metros antes del poste kilométrico 602, con el camino que va paralelo al de los Pinos, entre las parcelas 23 y 25 del plano parcelario del regadío, por el pie del terraplén llamado de los Almendros. Este camino pertenecerá al lote dos, con servidumbre de paso para el lote uno. La linde sigue por el camino de los Almendros, que pertenecerá al lote uno, con servidumbre de paso para el lote dos hasta el cruce con el camino que sube a la casa de los Pinos y al depósito de agua de la granja San Julián y sigue por este camino junto al que se pone al estaca número uno, a nueve metros de la esquina NE de la nave de cebo llamada “la de enfrente” y a dieciséis metros de la pared de la cerca de las casas de los Pinos. La dos está a dos metros de la esquina SE del depósito de agua y dista ochenta y ocho metros de la uno; la tres está a veinticuatro metros y cuarenta centímetros de las dos, en la línea paralela a la pared E. del depósito. Desde la estaca tres, la linde va derecha hasta la torre de la línea eléctrica de alta tensión que está enfrente al mojón que señala el kilómetro treinta y seis –antiguo- o treinta y cinco coma cinco –moderno del Canal Trasvase Tajo-Segura; desde este mojón, que está en el margen derecha del canal, se pone la cuatro a ciento veinte metros sobre el primer cerro que separa aguas de las cañadas del Panderón y el Losal. La cinco se pone a doscientos siete metros, siguiendo la misma divisoria sobre el segundo cerro. La seis se pone a ochenta y cuatro metros y cincuenta centímetros, en dirección N.; la siete está en dirección NO. siguiendo la misma divisoria, a doscientos metros; la ocho se pone siguiendo la misma alineación, a ciento sesenta y tres metros; la nueve, a setenta y seis metros de la ocho, también sigue la misma alineación y pasa un collado hasta la primera divisoria de aguas. La diez se coloca siguiendo la misma divisoria, en dirección al cerro Mayo de la Atalaya, hasta el primer collado y queda a ciento catorce metros; la once, se pone bajando en perpendicular desde el collado al barranco, a veinte metros de la diez y queda a siete metros del fondo del barranco. La linde sigue por el fondo de este barranco hasta su encuentro con la Sierra de Tercia, propiedad del Estado. Las mediciones se han hecho a cinta corrida. Las estacas han quedado clavadas hasta la raya de su número, que es lo único que queda en superficie. Son perfectamente identificables para su posterior sustitución de mojones.



SEGUNDO: Que por el Excmo. Ayuntamiento de Lorca, se considera de interés público la posibilidad de desarrollar una zona Residencial en los terrenos descritos, que permita el desarrollo urbanístico de la zona y a su vez impida el crecimiento desordenado y disperso de viviendas unifamiliares que tan graves consecuencias están creando en la huerta de Lorca.

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 aquélla.

CUARTO: En ningún caso el compromiso adquirido por el Excmo. Ayuntamiento supondrá condicionar, limitar o constreñir de modo alguno las legítimas facultades de planeamiento que a esta Administración corresponden por 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 URBANÍSTICO, el cual llevan a efecto en base a las siguientes



ESTIPULACIONES

PRIMERA: El Ayuntamiento de Lorca se compromete a asignar a la superficie total de 121 Has identificada en el antecedente primero, mediante su inclusión en la modificación-revisión del PGOU de Lorca, actualmente en trámite, las siguientes condiciones urbanísticas, dividiéndose la finca a estos efectos en DOS ZONAS:

PRIMERA ZONA:

Superficie: 51 Has

Clasificación: Suelo Urbanizable sectorizado

Uso preferente: Residencial

Aprovechamiento Urbanístico:

Coefficiente de edificación: 0,20 m²/m²

Densidad de Viviendas: 20 Viv/Ha

Todo lo anterior lo es sin perjuicio de las cesiones que correspondan según el artículo 80 de la Ley 1/2001, de 24 de abril, del suelo de la Región de Murcia, para los planes de iniciativa particular.

SEGUNDA ZONA:

Superficie: 70 Has

Clasificación: Suelo Urbanizable sectorizado

Uso preferente: Residencial

Aprovechamiento Urbanístico:

- Coeficiente de edificación: 0,16 m²/m²

- Densidad de Viviendas: 16 Viv/Ha



Todo lo anterior lo es sin perjuicio de las cesiones que correspondan según el artículo 80 de la Ley 1/2001, de 24 de abril, del suelo de la Región de Murcia, para los planes de iniciativa particular.

SEGUNDA: Como compensación y participación de la comunidad en las plusvalías generadas a favor de EL PROMOTOR, por la acción urbanística municipal desarrollada en orden al cambio de clasificación y calificación de los terrenos antes descritos, se obligan a pagar al Ayuntamiento en efectivo metálico, la cantidad de 901.518 Euros.

Esta cantidad será entregada por EL PROMOTOR , de la siguiente forma:

~ La cantidad de 300.506 euros se entregará en el momento en que se produzca la formalización del presente convenio.

~ La cantidad de 300.506 euros se entregará en el momento en que se produzca la aprobación definitiva de la Revisión-Adaptación del P.G.O.U. de Lorca en la que se recoja la clasificación y calificación de la superficie establecida en el antecedente primero.

~ La cantidad de 300.506 euros se entregará en el momento en que se produzca la aprobación definitiva del plan parcial que desarrolle el sector. El promotor deberá presentar para su aprobación por el ayuntamiento dicho plan parcial en el plazo máximo de tres meses desde la aprobación definitiva de la Revisión-Adaptación del P.G.O.U. de Lorca.

En caso de incumplimiento de la realización de los pagos pactados o de incumplimiento culpable de alguna otra estipulación del convenio EL PROMOTOR vendrán obligados a la indemnización de los daños y perjuicios causados a la administración y en una cuantía que se fija como mínima en la cantidad de 90.152 Euros.

TERCERA: El Ayuntamiento de Lorca se compromete igualmente a, una vez aprobada definitivamente la Revisión-Adaptación del P.G.O.U. de Lorca pactada en el presente convenio, y presentados por PROMOTORES los preceptivos proyectos de desarrollo del planeamiento y de obras para la obtención de las correspondientes licencias, a tramitar con la mayor diligencia y celeridad dichas licencias al objeto de que EL PROMOTOR pueda proceder a la construcción de la zona Residencial y de Servicios.



CUARTA: Serán causas de resolución del pleno derecho del presente contrato, las siguientes:

a) El transcurso de más de 1 año, a contar desde la fecha de celebración del presente Convenio sin que se hubiere aprobado del Texto refundido de la aprobación provisional de la Revisión-Adaptación del P.G.O.U. de Lorca en la que se recoja la clasificación y calificación de la superficie establecida en el antecedente primero o de más de dos años contados desde la misma fecha sin que hubiere tenido lugar su aprobación definitiva, previa denuncia formalizada por escrito por parte de los promotores manifestando su intención de resolver el contrato.

b) La eficacia del presente Convenio quedará supeditada, en todo caso, a la aprobación definitiva la Revisión-Adaptación del P.G.O.U. de Lorca, a través del procedimiento legal que le sea de aplicación.

Para el caso de su no aprobación definitiva con las condiciones expresadas para los terrenos objeto del presente convenio por parte de la Comunidad Autónoma, el Excmo. Ayuntamiento no vendrá obligado a abonar cantidad alguna en concepto de indemnización, salvo la devolución de las cantidades abonadas por EL PROMOTOR.

En el supuesto de resolución del convenio por causa imputable a esta administración municipal, el Ayuntamiento se compromete a devolver todas las cantidades entregadas por EL PROMOTOR en virtud del presente convenio, quedando los terrenos con su calificación inicial previas las modificaciones que fuese necesario acometer.

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

d) En caso de que se produzca la aprobación definitiva del P.G.O.U. en condiciones sustancialmente distintas para los terrenos objeto del presente Convenio que las establecidas en el mismo, de manera que EL PROMOTOR no pudiera llevar a cabo la implantación pretendida, previa denuncia formalizada por escrito por parte de los promotores manifestando su intención de resolver el contrato.

QUINTA: CONDICION FINAL. La eficacia del presente Convenio queda condicionada a la aprobación por parte de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia de la Revisión-Adaptación del P.G.O.U. de Lorca prevista en el presente convenio que afecta a los citados terrenos.

Y en prueba de conformidad es firmado el presente Convenio en el lugar y fecha indicado ut supra, por triplicado ejemplar.



EVARISTO LONDOÑO MATEUS
ARQVITECTO

2.- CONTENIDO DEL PROGRAMA DE ACTUACION.

a) Identificación del promotor:

– D. Francisco Marcos Ferrer en representación y como administrador de CONTRATAS MARCOS S.L. , constituida por tiempo indefinido mediante escritura por mi autorizada el día veintitrés de Mayo de mil novecientos noventa y uno, como SEGUROS MARCOS SOCIEDAD LIMITADA, y modificada su denominación con posterioridad mediante escritura por mi autorizada el día veintisiete de diciembre de mil novecientos noventa y uno, por FRANCISCO MARCOS FERRER, CORREDURIA DE SEGUROS, SOCIEDAD LIMITADA, domiciliada en Orihuela, calle Calderón de la Barca, con código de Identificación Fiscal numero B03690906, adaptados sus Estatutos la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada 2/1995 de 23 de Marzo , mediante escritura que autorice el día veintiuno de Marzo de mil novecientos noventa y siete, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de la Provincia al tomo 1306, folio 158, hoja numero A-6802, inscripción segunda, de la citada escritura tengo copia simple a la vista, y advierto al interesado la necesidad de presentar la autorizada por separado donde fuera menester.

La facultad del señor Marcos Ferrer para este otorgamiento, deriva del cargo de ADMINISTRADOR UNICO de la expresada sociedad, para el que fue designado en escritura ante mi de fecha tres de Diciembre de mil novecientos noventa y ocho.

b) Relación de propietarios:

FINCA A:

TITULAR: Torrevisa S.A.

DESCRIPCIÓN: RUSTICA: Trozo de terreno sito en Paraje San Julián, Diputación de Tercia, en termino municipal de Lorca, con una superficie de DOSCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL METROS CUADRADOS, y LINDA: Norte, Autovía del Mediterráneo; Este, finca matriz de la que se segrega de esta misma procedencia; y Sur, antigua carretera Nacional 340.

RUSTICA: Trozo de terreno sito en Paraje San Julián, Diputación de Tercia, en termino municipal de Lorca, con una superficie de SEISCIENTOS CINCUENTA MIL METROS CUADRADOS, y LINDA: Norte y Este, finca de la que se segrega; Sur, Autovía del Mediterráneo y Oeste, Baños de Carraclaca.



TITULO: Escritura de compraventa otorgada en Orihuela el dos de Enero de 2003, ante el Notario D. José Vélez Bueno, con el número cuatro de su protocolo.

CARGAS: Finca libre de cargas, gravámenes o afección de clase alguna.

FINCA B:

TITULAR: Torrevisa S.A.

RUSTICA: Trozo de terreno sito en Paraje San Julián, Diputación de Tercia, en termino municipal de Lorca, con una superficie de SEISCIENTOS CINCUENTA MILMETROS CUADRADOS, y LINDA: Norte y Este, finca de la que se segrega; Sur, Autovía del Mediterráneo y Oeste, Baños de Carralaca.

TITULO: Escritura de compraventa otorgada en Orihuela el dos de Enero de 2003, ante el Notario D. José Vélez Bueno, con el número cinco de su protocolo.

CARGAS: Finca libre de cargas, gravámenes o afección de clase alguna.

Las fincas anteriormente descritas proceden de la siguiente finca matriz:

RESTO: RUSTICA.- Lote número uno. Finca denominada "La Granja de San Julián", procedente de la finca denominada "Hacienda de San Julián", en este término municipal, diputaciones de Tercia y La Hoya, de cabida ciento sesenta y ocho hectáreas, veinte áreas. Linda_ Sur, carretera de Lorca-Murcia, fincas segregadas de esta misma procedencia y boquera de San Julián del Canal de Tercia ; Oeste, boquera de San; Julián del Canal de Tercia y finca segregada descrita en el expositivo I.bajo la letra A; Norte, cumbre de los cabezos de Castillejo y Mosquito ? Colorado y demás montes de la Sierra de Tercia; Este, con otras segregada de esta misma procedencia, y con finca matriz de dónde esta se segregó con el apeo de los linderos entre los lotes uno y dos y que es: parte del encuentro de la carretera nacional 340, a treinta y un metros antes del poste kilométrico 602, con el camino que va paralelo al de los Pinos, entre las parcelas 23 y 25 del plano parcelario del regadío, por el pie del terraplén del borde izquierda, según se sube, hasta el cruce con el camino llamado de los Almendros. Este camino pertenecerá al lote dos, con servidumbre de paso para el lote uno. La linda sigue por el camino de los almendros, que pertenecerá al lote uno, con servidumbre de paso para el lote dos hasta el cruce con el camino que sube a la casa de los Pinos y al depósito de agua de la granja San Julián y sigue por este camino junto al que se pone la estaca



número uno, a nueve metros de la esquina NE de la nave de cebo llamada "la de enfrente", y a dieciséis metros de la pared de la cerca de las casas de los Pinos. La dos está a dos metros de la esquina Se del depósito de agua y dista, ochenta y ocho metros de la uno; la tres está a veinticuatro metros y cuarenta centímetros de la dos, en la línea paralela a la pared E. Del depósito. Desde la estaca tres, la linda va derecha hasta la torre de la línea eléctrica de alta tensión que esta enfrente al mojón que señala el kilómetro treinta y seis antiguo o treinta y cinco coma cinco - moderno- del canal del Trasvase Tajo - Segura; desde este mojón, que esta en el margen derecha del canal, se pone la cuatro a ciento veinte metros sobre el primer cerro que separa aguas de las cañadas del 'Panderón y el losal. La cinco se pone a doscientos siete metros, siguiendo la misma divisoria sobre el segundo cerro. La seis se pone a ochenta y cuatro metros y cincuenta centímetros, en dirección N_; la siete está en dirección NO, siguiendo la misma divisoria, a doscientos metros; la ocho se pone siguiendo la misma alineación, a ciento sesenta y tres metros; la nueve a setenta y seis metros de la ocho, también sigue la misma alineación y pasa un collado hasta la primera divisoria de aguas. La diez se coloca siguiendo la misma divisoria, en dirección al cerro Mayo de la Atalaya, hasta el primer collado y queda a ciento catorce metros; la once, se pone bajando en perpendicular desde el collado al barranco, a veinte metros de la diez y queda a siete metros del fondo del barranco. La linda sigue por el fondo de este barranco hasta su encuentro con la Sierra de Tercia, propiedad del Estado. Las estacas han quedado clavadas hasta la raya de su número, que es lo único que queda en superficie. Son perfectamente identificables para su posterior sustitución por mojones

La predescrita finca resto, queda compuesta por dos trozos no colindantes entre si: uno al oeste, de dos hectáreas y treinta áreas, cuyo lindero norte es la finca segregada de esta matriz (de 65 hectáreas),

c) Ambito territorial y sistema de actuación:

La delimitación del Sector S-6.R.T, Tercia- Lorca, se refleja en el plano "Delimitación del Sector de Información".

Los linderos son:

Norte: Autovía Lorca- Murcia

Sur: Carretera N-340

Este: Finca matriz de donde se segregó

Oeste: Sector Tercia 4I.



EVARISTO LONDOÑO MATEUS
ARQUITECTO

La ficha del Plan General provisionalmente aprobado indica:

SUELO URBANIZABLE SECTORIZAD	TERCIA. SECTOR 6.R
DETERMINACIONES DEL PLAN	
USO GLOBAL	Residencial
USO INCOMPATIBLE	Industrial y ganadero
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	600.000 m ² .
SUPERFICIE SISTEMAS GENERALES de Tercia	90.000m ² . en el sistema general Sierra
SUPERFICIE (excluidos SG)	510.000 m ² .
APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA	0,20 m ² . / m ² . (1)
DENSIDAD MÁXIMA DE VIVIENDAS	20 viviendas /Ha (2)
CATEGORÍA	Residencial de mínima densidad
PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN	
FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan Parcial y Programa de Actuación
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	Privada
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
PROGRAMACIÓN	2º Cuatrienio

CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN

TIPOLOGÍA Vivienda unifamiliar, agrupada, aislada y pareada

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN

Para el desarrollo del sector se deberán tener en cuenta las estipulaciones correspondientes al "Convenio Urbanístico para el desarrollo de una zona residencial en la Diputación de Tercia-Paraje San Julián", de noviembre de 2002.

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

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

El sistema de actuación elegido es el de Concertación Directa, art. 178 L.S.R.M., todo ello de acuerdo con el art 171.2 de la Ley 1/2001 del Suelo de la Región de



Murcia, que establece la prevalencia de los sistemas de iniciativa privada, respecto los de iniciativa pública, salvo razones de interés público.

Aún declarándose innecesaria la Reparcelación, se presentará un documento que tendrá el contenido y mantendrá los criterios contenidos en el art. 175 L.S.R.M. y tendrá los efectos recogidos en el art. 177.1 de la misma Ley y se procederá a la consiguiente formalización según documento público, una vez aprobado definitivamente el mismo.

La ejecución de las obras de Urbanización correrán a cargo de la mercantil CONTRATAS MARCOS S.L., que asumirá sus costos y el papel de urbanizador.

El diez por ciento (10%) sobre el aprovechamiento del Sector correspondiente al Ayuntamiento, que podría quedar compensado por contribución económica según valoración que resulte de la aplicación de la legislación vigente.

Al ser un Plan Parcial de iniciativa privada la parcela de cesión sobre la que se localice el diez por ciento (10%) del aprovechamiento urbanístico estará libre de cargas de urbanización, art. 80.d de la L.S.R.M..

d) Estimación de los gastos de Urbanización, programa de trabajo y distribución de inversiones (art. 160 L.S.R.M.):

Resumen de costes previsibles de Urbanización:

		EUROS
Nº 1	MOVIMIENTO DE TIERRAS	1.364.799,98
Nº 2	PAVIMENTOS Y PINTURAS	3.037.067,96
Nº 3	RED DE SANEAMIENTO	853.047,37
Nº 4	RED DE AGUA POTABLE	985.060,17
Nº 5	RED DE RIEGO, AJARDINAMIENTO Y MOBILIARIO URBANO	725.399,10
Nº 6	RED DE AGUAS PLUVIALES	386.899,33
Nº 7	INSTALACIÓN ELÉCTRICA	2.169.836,22
Nº 8	INSTALACIÓN TELEFONÍA	299.709,63
Nº 9	CONTROL DE CALIDAD	48.286,35
Nº 10	DEMOLICIONES	22.755,60
Nº 11	SEGURIDAD Y SALUD	67.788,00
		9.960.649,71



Resumen de Honorarios técnicos:

- Por redacción de PLAN PARCIAL60.000 Euros.
 - Por redacción de Proyecto de REPARCELACION .18.000 Euros
 - Por redacción de Proyecto de URBANIZACION ...120.000 Euros
 - Por ANUNCIOS, PROTOCOLIZACIONES
E INSCRIPCIONES15.000 Euros
- TOTAL213.000 Euros.

TOTAL GASTOS URBANIZACION10.173.649,71 €

ASCIENDE EL TOTAL DE GASTOS DE URBANIZACION A LA CANTIDAD DE DIEZ MILLONES CIENTO SETENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y NUEVE EUROS CON SETENTA y UN CENTIMOS.

Programa de trabajo: será el adecuado para la ejecución sucesiva y/o simultánea de las obras de Urbanización.

En el Proyecto de Urbanización se diferenciarán, en medición y presupuesto, las obras exteriores al Sector desde los diferentes puntos de acometida de servicios y Sistemas Generales, de forma que dichas infraestructuras puedan ser repercutidas por la Administración actuante, en la cuantía que proceda, sobre los propietarios que resulten beneficiados, que en principio, y a los efectos de este Programa, son todos aquellos Sectores de suelo urbanizable por donde estos servicios discurran o bien este Sector sirva de intermedio o acercamiento de ese determinado servicio urbano.



e) Plazos para la ejecución de la actuación:

Los plazos de ejecución vienen recogidos en el Plan de Etapas, y siempre tomando como referencia a efectos de su cómputo, la aprobación definitiva del Plan General Municipal de Ordenación de Lorca, siendo los siguientes : para presentación del Programa de Actuación, Proyecto de Reparcelación y Plan Parcial, para presentación del Proyecto de Urbanización, en el momento que se produzca la aprobación inicial del Plan Parcial , dos (2) años para la ejecución de las obras de Urbanización, desde la aprobación del citado Proyecto, llevándose a cabo la solicitud de la totalidad de las licencias de edificación, en el momento que se produzca urbanización del sector de referencia, o garantías suficiente para su ejecución.

f) Garantías que aseguren la ejecución de la actuación: (art. 172.2.e)

CONTRATAS MARCOS S.L., cuenta con recursos propios y ajenos suficientes para el desarrollo de este Programa de Actuación, y podrá acreditar los mismos cuando se le solicite.

g) Compromiso de prestación de aval o fianza: (art. 172.2.f)

Se asume el compromiso de asegurar la ejecución de la actuación urbanística proyectada mediante la prestación de aval por el 10 por ciento de la cuantía de los gastos de urbanización previstos, conforme a lo que establece el artículo 162 de la Ley autonómica 1/2001 de 24 de abril, aval que se constituirá una vez recaída la aprobación definitiva del presente Programa de actuación.

Que se concreta en el 10% de **10.173.649,71 €** = 1.017.364,97 Euros.



3.- PROCEDIMIENTO

El procedimiento de aprobación de los Programas de Actuación viene regulado en el art 173.3 de la Ley 1/2001 del Suelo de la Región de Murcia, e incluye las siguientes actuaciones:

1º.- Aprobación inicial municipal (por el Alcalde: art21.1.j LBRL, o la Comisión de Gobierno Municipal, en caso de delegación: art 23.3 inciso final)

2º.- Información pública, durante veinte días(hábiles : art 48.1 LRJPA), y notificación a los propietarios y titulares que consten en el Catastro y en el Registro de la Propiedad; debiendo anunciarse en el BORM y en dos diarios de mayor difusión regional.

3º.- Aprobación definitiva del Programa de Actuación (por el Alcalde o por la Comisión de Gobierno, en caso de delegación), pura y simplemente o con modificaciones o cambios respecto al aprobado inicialmente; cuyo acto deberá publicarse en el BORM y notificarse a los propietarios y titulares de derechos afectados, así como a quienes hayan presentado alegaciones en el trámite de información pública.

CONCLUSION.-

Con la presente Memoria, Anexos, Normas urbanísticas y Planos, el técnico que suscribe da por concluida la redacción del presente Programa de Actuación del Plan Parcial de Ordenación.

En LORCA, MARZO DE 2.005



EVARISTO LONDOÑO MATEUS
ARQUITECTO

Anexo 1

Relativo a informe REMITIDO al Excmo. AYUNTAMIENTO de LORCA por la CONSERJERIA DE OBRAS PUBLICAS VIVIENDA Y TRASPORTE de 3 de Septiembre de 2004, sobre P. Parcial Sector R6 TERCIA LORCA.

Se adjunta ejemplar por triplicado con las siguientes adecuaciones:

- 1. Se presenta visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia.**
- 2. Se adjuntan planos de Plan Parcial en soporte digital (E: 1/1), al mismo tiempo se presentan planos a (E:1/1.500) en papel para su visión.**
- 3. Se han delimitado y excluido aquellos terrenos que constituyen dominio público y se han detraído del computo superficial, así como su aprovechamiento urbanístico.**
- 4. El vial a que se hace alusión (N-340) ha sido cedido al Ayuntamiento de Lorca, en lo que respecta al tramo que le afecta, por tanto la competencia del mismo recae en dicho Ayuntamiento.**
- 5. Como se señala en el punto anterior, la competencia es Municipal.**
- 6. Se han trazado accesos de pendiente según Normativa.**
- 7. Se trata de dos superficies de suficiente entidad para el desarrollo de la actividad Dotacional y así se ha convenido con el Excmo. Ayuntamiento de Lorca.**



- 8.**
Se ha eliminado algún vial en fondo de saco, no obstante se han mantenido aquellos que contemplan la idea inicial de diseño.
- 9.** ***Se detalla en planos de información la titularidad y de los riegos MCT Y LAS ESCORRENTIAS DE AUTOVIA.***
- 10.** ***Se ha modificado la pendiente de vial de zona norte adecuándolo y con pendiente inferior al 16 %***
- 11.** ***Se detalla trazado y características de redes :
Agua, saneamiento, depuración y energía eléctrica, así como posibles puntos de entronque
Se acompaña informe de las COMPAÑIAS SUMINISTRADORAS SOBRE CAPACIDAD DE SUMINISTRO***
- 12.** ***Se adjunta estudio Hidrológico, e informe de Confederación Hidrográfica del Segura, relativo a este punto. Se definen estudios de escorrentías, trazados y vertidos.***
- 13.** ***Se adjuntan esquemas de BAJA TENSION, ALUMBRADO, Y TELECOMUNICACIONES.***
- 14.** ***Se adjunta plano de detalle del SG adscrito, topografía, etc.***
- 15.** ***Existe plano i5 de acometidas donde se reflejan las mismas.***
- 16.** ***En los planos de información se explica titularidad y uso de las edificaciones IB-I , situados junto a la antigua n-340.***
- 17.** ***Tanto en Memoria como en plano específico P-3, se detalla y justifica el nº de plazas de aparcamiento.***



PLAN PARCIAL TERCIA. SECTOR. R.6. LORCA MURCIA
PROMUEVE: CONTRATAS MARCOS S.L.
Marzo/2005



EVARISTO LONDOÑO MATEUS
ARQUITECTO