

PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN URBANISTICA
TORRE DEL OBISPO

TEXTO REFUNDIDO

DOCUMENTACIÓN ESCRITA

1ª parte – MEMORIA DEL PLAN ESPECIAL

2ª parte – PROGRAMA DE ACTUACION

SITUACIÓN: DIPUTACIÓN DE PURIAS - LORCA

PROMOTORES: URBANILOR S.L. UTE y D. ANTONIO ALBERTO GIL
ARCAS

ARQUITECTO: CARLOS MARTÍN PÉREZ

ABRIL 2.006

ÍNDICE – 1ª PARTE

MEMORIA

1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA Y ANTECEDENTES DEL PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN URBANISTICA

- 1.1.- OBJETIVOS
- 1.2.- SOLICITUD
- 1.3.- JUSTIFICACIÓN DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD
- 1.4.- SUPERFICIE DE ACTUACIÓN

2.- MEMORIA DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA

- 2.1.- RELACIÓN DE PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN URBANISTICA CON EL P.G.M.O. DE LORCA.
- 2.2.- CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRENO
 - 2.2.1.- Características geológicas de los terrenos
 - 2.2.2.- Características geotécnicas de los terrenos
 - 2.2.3.- Características biológicas
 - 2.2.4.- Yacimientos arqueológicos
 - 2.2.5.- Características topográficas de los terrenos
 - 2.2.6.- Otras circunstancias
 - 2.2.7.- Descripción del Sector
- 2.3.- USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.
 - 2.3.1.- Usos y edificaciones existentes - Servidumbres
 - 2.3.2.- Infraestructuras existentes.
- 2.4.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

3.- MEMORIA DE LA ORDENACIÓN

- 3.1.- JUSTIFICACIÓN DE SU FORMULACIÓN EN RELACIÓN CON LA FIGURA DEL PLANEAMIENTO QUE DESARROLLA
- 3.2.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN
- 3.3.- EXAMEN Y ANÁLISIS DE LAS DIFERENTES ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN – JUSTIFICACIÓN DE LA COHERENCIA INTERNA DEL PLANEAMIENTO

3.4.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES LEGALES

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

3.4.2.- Reservas del Suelo propias del Plan Especial.

3.4.3.- Zonificación

3.4.4.- Cuadro de superficies - Determinaciones del PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN URBANISTICA

3.5.- GESTIÓN DEL PLANEAMIENTO – UNIDADES DE EJECUCIÓN

4.- NORMAS URBANÍSTICAS: ORDENANZAS

4.1.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS.

4.1.1.- Objeto y ámbito de ampliación.

4.1.2.- Terminología de conceptos.

4.2.- RÉGIMEN URBANÍSTICO

4.2.1.- Calificación del suelo

4.2.2.- Régimen relativo a los estudios de Detalle

4.2.3.- Parcelaciones

4.2.4.-Proyectos de urbanización.

4.3.- NORMAS GENERALES

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

4.3.2.- Régimen de uso

4.3.3.- Condiciones de volumen

4.3.4.- Condiciones higiénicas

4.3.5.- Condiciones de seguridad.

4.3.6.- Condiciones constructivas

4.3.7.- Condiciones estéticas

4.3.8. Condiciones de accesibilidad.

4.3.9.- Reserva de Plazas de Aparcamiento.

5.- NORMAS DE EDIFICACIÓN DE CADA ZONA

6.- PLAN DE ETAPAS

7.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

7.1.- EVALUACIÓN DE LA IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS Y DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZA

7.2.- ESTUDIO FINANCIERO

8.- CONCLUSIÓN

ANEXOS A LA MEMORIA

ANEXO I – ARTº 46 y 64 del R.P.U.

ANEXO II – ARTº 53 del R.P.U.

ANEXO III – DOCUMENTO DE RESPONSABILIDAD SOLIDARIA

ANEXO IV – CONVENIO URBANÍSTICO

ANEXO V – DOCUMENTOS DE PROPIEDAD

ANEXO VI – CERTIFICADO DE EMPRESAS SUMINISTRADORAS

ANEXO VII – CEDULA URBANISTICA

ÍNDICE – 2ª PARTE

PROGRAMA DE ACTUACION

ANEXO AL PROGRAMA DE ACTUACION.

1ª parte – MEMORIA DEL PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN URBANÍSTICA

1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA Y ANTECEDENTES DEL PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN URBANÍSTICA

1.1.- OBJETIVOS

El presente Plan Especial de Adecuación Urbanística (PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN URBANÍSTICA), como instrumento de desarrollo, tiene por objeto adecuar las actuaciones urbanísticas del sector denominado **TORRE DEL OBISPO**, delimitado en el expediente de sectorización tramitado al efecto, situado en la diputación de Purias del T.M. de Lorca, conforme al Plan General Municipal de Ordenación y a la Legislación del Suelo vigente, para encauzar el desarrollo del sector de forma sostenible, teniendo en cuenta las peculiaridades, las preexistencias y el entorno ambiental existente.

Dicho Sector será de Uso Residencial y Dotacional, siendo incompatibles los usos industriales.

1.2.- SOLICITUD

El Planeamiento vigente es el P.G.M.O. de Lorca aprobado definitivamente el 26 de mayo de 2004. En desarrollo de las determinaciones del mencionado Plan General en Suelo, para el SUZE-HUERTA, se redacta el presente P.E. por iniciativa privada.

El presente Plan Especial denominado **TORRE DEL OBISPO** se redacta por encargo de la Sociedad Mercantil **URBANILOR S.L. UTE** con N.I.F. G-73318727, y domicilio social en c/ Pío XII, nº 21, de Lorca, y por **D. ANTONIO ALBERTO GIL ARCAS**, con D.N.I. 23.170.897-F, con domicilio en Avda. Juan Carlos I, nº 50 de Lorca, que actúan solidariamente de acuerdo con lo que establece el Artº 178 de la Ley 01/2001 de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia (en lo sucesivo LSRMU) según documento que re recoge en el anexo 3º de la presente Memoria.

La redacción del Plan Especial corre a cargo del Arquitecto D. **CARLOS MARTÍN PÉREZ**, del Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia.

La iniciativa de la presente actuación es fruto de un **CONVENIO URBANÍSTICO** suscrito entre los promotores y el Excmo. Ayuntamiento de Lorca, cuyo texto se acompaña en el anexo correspondiente de la presente Memoria, firmado con fecha 16 de diciembre de 2004.

Como consecuencia de dicho Convenio, se tramitó la correspondiente Cedula de Urbanización, que fue aprobada por el Consejo de Gerencia de Urbanismo en fecha 23/06/05, cuyo Acuerdo se incorpora a esta Memoria.

La competencia de formulaciones de este documento se sustenta en los Arts 127 y 128 de la LSRMU.

En dicha legislación se atribuye capacidad a los particulares para "*elaborar y elevar a la Administración competente para su tramitación, los instrumentos de desarrollo del planeamiento general,*" y más concretamente en lo referido a los "Planes Especiales": "*Los Planes Parciales, Especiales y Estudios de Detalle podrán ser elaborados por los Ayuntamientos, particulares y demás organismos competentes en el orden urbanístico*"

1.3.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN URBANISTICA

El ámbito del presente PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN URBANISTICA se encuentra situado próxima a la carretera MU-620, atravesado por la carretera D-12 y la carretera local que une la D-12 con la 3.211 de Lorca a Águilas, en la Diputación de Purias del T.M. de Lorca.

No existe ningún núcleo urbano en el entorno.

Su situación queda definida en la documentación gráfica que se acompaña.

El desarrollo del presente Sector intentará resolver el problema de la vivienda en la zona evitando la proliferación de

viviendas diseminadas por el campo de Lorca. Urgencia que desde la propia revisión del P.G. de Lorca, se observa con la ampliación el suelo urbano del núcleo rural de Los Jopos, entre otros, con tres sectores residenciales, y otros sectores previstos en la Revisión del P.G.M.O.

El tamaño del Sector, de 641.415,54 m² no presentando complicaciones para su desarrollo al tener todos los sistemas generales de infraestructuras (servicios urbanos) ya implantados en la cercanía del sector.

Su situación respecto del núcleo urbano de Lorca es privilegiada, al existir vías rápidas y cómodas de acceso, como es la carretera de Pulpí, MU-620 y la autovía de Águilas, que le permiten estar muy bien comunicado con la Ciudad de Lorca y con la Autovía del Mediterráneo y la futura Autopista de la costa. Otro tanto puede argumentarse respecto a la cercana Ciudad de Pulpí.

Por último, la existencia de un Convenio Urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento y la propiedad, ratifica lo dicho.

1.4.- SUPERFICIE

La superficie total del área de actuación es de **641.415,54 m²**. Su forma es claramente irregular y el terreno presenta una ligera pendiente descendente hacia el límite de poniente.

La delimitación y ámbito de actuación es el indicado en los planos de información urbanística, coincidente con el Convenio suscrito.

Los datos para el desarrollo del Sector son los derivados de la ficha correspondiente del Plan en lo que se refiere al SUZE-HUERTA, la cual contiene las determinaciones específicas relativas a superficie, uso, aprovechamiento, programación y gestión, estableciendo condiciones particulares aplicables al caso.

En este sector hay vinculado un **Sistema General de Espacios Libres y Equipamientos** con una superficie mínima de 19.242,47 m². Está definida su situación tanto en los Planos como en la ficha del P.G.M.O.

RESUMEN DE SUPERFICIES

SUP. TOTAL DEL SECTOR	641.415,54 M2
SUP. S.G. E.L.+Equip.	64.141.55 M2
SUP. EXCLUIDOS S.G.	577.273.54 M2

La situación del S.G. está determinada por el Convenio. De acuerdo con la ficha correspondiente al SUZE-HUERTA, el 50 % del S.G. corresponderá a Espacios Libres y el destino final del resto será definido por el Ayuntamiento.

2.- MEMORIA DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA

2.1.- RELACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN URBANISTICA CON LA CEDULA DE URBANIZACIÓN

Una vez emitida la Cedula de Urbanización, el presente PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN URBANISTICA actúa sobre terrenos clasificados como Suelo Urbanizable Sectorizado, con las determinaciones siguientes:

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	PURIAS-TORRE DEL OBISPO
DETERMINACIONES DEL PLAN	
USO GLOBAL	Residencial (vivienda unifamiliar y colectiva) y dotacional
USO COMPATIBLE	Terciario: pequeño y mediano comercio
USO INCOMPATIBLE	Industrial en todas las categorías
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	641.415,54 m2
SUPERFICIE DE S.G.	S.G.E.L. 32.071 m2 S.G.Equip. 32.071 m2 SUP.total S.G. 64.142,00 m2
SUPERFICIE (excluidos S.G.)	577.273,54 m2 (57,72 Ha.)
APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA	0.12 m2/m2
DENSIDAD MÁXIMA DE VIVIENDAS	10 VIV/Ha
CATEGORÍA	Residencial min. densidad
PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN	

FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan especial de adecuación urbanística.
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	Privada
SISTEMA DE ACTUACION	Concertación directa
PROGRAMACION	1er. cuatrienio
CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN	
TIPOLOGÍA	vivienda unifamiliar, agrupada, aislada y pareada, vivienda colectiva en tipología residencial multifamiliar abierta con un máximo de 3 plantas sobre rasante.
CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN	
<p>Para el desarrollo del sector se deberá tener en cuenta las estipulaciones correspondientes al "Convenio urbanístico para el desarrollo de la zona de fecha 16 de diciembre de 2004</p> <p>El plan Especial que desarrolle el sector deberá contener una justificación detallada de su delimitación y de su conexión en la estructura territorial que define el Plan, haciendo especial incidencia en su relación con la estructura viaria municipal y los núcleos del entorno inmediato.</p> <p>Contendrá, además, un análisis detallado de los equipamientos existentes en el entorno inmediato, si los hubiere, y como consecuencia, se especificarán los equipamientos necesarios, tanto de carácter local como general, a localizar en el sector</p> <p>El Plan Especial se apoyará en alguno de sus lados en un camino público tradicional, en todo caso se garantizará la conexión directa con alguna carretera regional o nacional.</p>	
<p>(1) El aprovechamiento de referencia se aplica a la superficie total del sector, incluidos los S.G.</p> <p>(2) El número máximo de viviendas será el resultado de multiplicar la densidad por la superficie del sector excluidos los S.G.</p>	

2.2.- CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO

2.2.1.- CARACTERÍSTICAS GEOLÓGICAS DE LOS TERRENOS

La zona de Lorca, desde el punto de vista de su historia geológica se encuentra situado en el sector Sur Occidental de la zona Bética, que junto con la SubBética y la PreBética, forman el ámbito de las cordilleras Béticas, que se extienden desde el Sur de Cádiz hasta el Oeste de Valencia. La zona Bética es la más meridional y se extiende desde el Oeste de Málaga.

Tectónicamente, la zona es fruto de una geología de mantos de corrimiento y fallas de tensión, que rompen la continuidad de las estructuras Paleozoicas, formando fosas y depresiones. Los materiales que aparecen son areniscas y pizarras de bajo metamorfismo, asociado a materiales más antiguos de metamorfismos de grado medio (micaesquisos y cuarcitas).

El cuaternario aparece asociado a la presencia de materiales de pie de monte y de relleno de rambla, y que se caracteriza por tener una disposición local muy heterogénea. Así aparecen gravas, gravillas, arenas y arcillas con gravas, dando lugar a depósitos muy competentes.

El estudio de 1966 del Instituto Geológico Minero para la provincia de Murcia establece para la zona de Lorca, desde el punto de vista de su historia geológica está constituida por materiales pertenecientes a los periodos Plioceno superior y cuaternario, Pliocena inferior, paleozoico superior y Mioceno.

2.2.2.- CARACTERÍSTICAS GEOTÉCNICAS DE LOS TERRENOS

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

Las características concretas del subsuelo de cada uno de los solares resultantes del desarrollo del Plan Especial, deberán determinarse, no obstante, mediante el correspondiente Estudio Geotécnico de los terrenos destinados a edificación.

2.2.3.- CARACTERÍSTICAS BIOLÓGICAS DE LOS TERRENOS

En la actualidad el terreno está dedicado a la agricultura, sin embargo, dada su situación, desde hace unos años, se encuentra improductivo, salvo algunos almendros.

No se han detectado colonias de especies protegidas, ni otras que impidan el desarrollo urbanístico de la zona o que merezcan especial protección.

2.2.4.- YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

En la zona no hay elementos catalogados.

No existen yacimientos arqueológicos en la zona, no obstante, si en las excavaciones aparecieran, se dará cuenta inmediatamente al Organismo competente en la materia.

2.2.5.- CARACTERÍSTICAS TOPOGRÁFICAS DE LOS TERRENOS

El terreno sobre el que se ubica el PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN URBANISTICA está formado por un plano inclinado, de topografía prácticamente llana, dada su transformación agrícola de regadío, con pendiente descendente y progresiva desde el límite superior, lindante con el resto de finca matriz, hasta el límite de poniente, que es la parte más baja.

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

2.2.6.- OTRAS CIRCUNSTANCIAS INFLUYENTES EN EL DESARROLLO

No existen otras circunstancias que merezcan ser tenidas en cuenta en el desarrollo urbanístico de la zona.

2.2.7.- DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

La superficie de actuación es de 641.415,54 m², de forma irregular, y topográficamente casi horizontal. No existen accidentes geográficos, ramblas, ni cualquier otro elemento que pudiera impedir o influir en el desarrollo que se pretende. La única edificación, propiedad de uno de los promotores, será recogida en el Plan respetando sus actuales características.

Esta descripción literal se recoge gráficamente en el Plano de la delimitación del Sector.

2.3.- USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

2.3.1.- USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES - SERVIDUMBRES

En la actualidad se encuentra claramente definido los usos existentes en el territorio, que coinciden con los titulares registrales de las propiedades que componen el Sector encontrándose los siguientes usos:

- Uso agrícola de secano y regadío, con productividad agrícola. No existen edificaciones, salvo una vivienda propiedad del Sr. Gil Arcas, co-promotor de la presente actuación.
- No existen servidumbres que impidan el desarrollo del Plan Especial.
- No existen yacimientos arqueológicos, por lo que el sector no está sometido a la Ley del Patrimonio Histórico Español.

2.3.2.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

El Sector está atravesado en su parte noreste por la carretera regional D-12, de Purias a Pulpí, y por la Local que discurre desde el Bar Verde a la MU-620, por lo que podemos indicar que tanto los Sistemas Generales de Comunicaciones como los de Infraestructuras están desarrollados o en fase de desarrollo, según proyectos en fase de ejecución por las empresas suministradoras.

El Sector no está afectado por ningún Sistema General que lo cruce, no existiendo tampoco accidentes geográficos que impidan el desarrollo.

Solamente nos condiciona la carretera comarcal D-12, Lorca-Pulpí, catalogada como una Carretera Regional de Tercer Nivel. Para ello se estará en lo dispuesto en la Ley 9/1990, de 27 de agosto, de Carreteras de la Región de Murcia, en los Art. 17 y 22, 23 y 26 que establece *"la línea límite de edificación a 25 metros medidos desde la arista exterior de la calzada que es el borde*

exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general."

Pero se hace una excepción cuando la carretera discurre total o Especialmente por suelo urbano: *"Con carácter general, en las carreteras regionales que discurran total o Especialmente por zonas URBANISTICAS, así como según el Art. 8, la Consejería de Política Territorial y Obras Públicas podrá establecer la línea límite de edificación a una distancia diferente a la fijada en el punto anterior, siempre que lo permita el planeamiento urbanístico."*

Y en especial, los artículos del 33 del 36, Título V, TRAVESÍAS Y REDES ARTERIAS.

En todo caso se estará a lo que disponga para este caso la D.G. de Carreteras.

- Infraestructura Viaria.

Al Sector se accede directamente desde la carretera regional D-12, Purias-Pulpí con la que se comunica directamente con la provincia de Almería, y concretamente con Pulpí, en dirección sueste. En dirección noreste la carretera se cruza a unos 300 m con la Autovía de Lorca a Águilas y conecta a distinto nivel a través de un enlace y posteriormente termina en una rotonda en la antigua carretera de Águilas, en el núcleo de Los Rosales.

El estado del firme es bueno y de reciente ejecución la ampliación del mismo, con una anchura de calzada de 7.20 m y un arcén de 1 m. Las conexiones viarias con Lorca, Águilas y Pulpí son excelentes.

SE SOLICITA EL CAMBIO DE TRAZADO DE LA C.L. QUE PARTE DE LA D-12, para evitar el cruce en ángulo muy agudo.

El Sector queda perfectamente enlazado con el territorio a través de la carretera MU-620 y la autovía de Lorca a Águilas.

Se adjunta certificado de la D.G. de Carreteras.

- Infraestructura de Red de Alcantarillado.

No existe en este momento red de alcantarillado, sin embargo la empresa municipal Aguas de Lorca, proyecta la ejecución de un colector -hasta la depuradora municipal a lo largo de la carretera MU-620, por lo que el entronque, una vez ejecutada será perfectamente factible.

La ordenación que se proyecta estará dotada de un sistema de depuración que se describirá en el proyecto de urbanización, y que dada su situación, dentro de la urbanización y contigua a la carretera D-12 podrá en su día conectarse fácilmente a la red municipal hoy en fase de proyecto. Entretanto, las aguas depuradas se almacenarán en un depósito específico para reutilizar las aguas con fines de regadío. El sobrante depurado, si lo hubiera, será para riego de propiedades colindantes, con las que se acuerde.

La infraestructura es más que suficiente en su sección, para el desarrollo del Sector de uso residencial de mínima densidad.

- Infraestructura de Red de Agua potable.

Se encuentra completamente ejecutada estando en funcionamiento y dando servicio a tanto a los núcleos cercanos, como a todas las viviendas de la Escucha y Purias.

La arteria de distribución va paralela a la carretera MU-620, y cruza la carretera en un paso inferior de aguas, desde donde tendrá que hacerse la conexión con la nueva red.

Las previsiones de consumo, son las siguientes:

- nº de viviendas 577
- Hab/viv 3.5
- consumo diario 505.000 l

Se adjunta certificado de la empresa Municipal de Aguas de Lorca S.A.

- Infraestructura de Red de Energía Eléctrica.

Está enteramente ejecutada.

El certificado emitido por la empresa suministradora, señala la existencia de energía eléctrica con capacidad suficiente para los fines que se proyectan, así como el punto de entronque. El precalculo de las necesidades de energía eléctrica da como resultado que deberá preverse entre 4.000 y 4.500 kw para el conjunto de la urbanización. En los planos se localizan los C.T.

- Infraestructura de Equipamientos y Espacios Libres.

El equipamiento escolar se encuentra a unos dos kilómetros en dirección Pulpí, donde se encuentran tanto las unidades de primaria como secundaria. El transporte escolar está establecido y funcionando.

También existe transporte público que recorre la carretera MU-620 hasta Lorca, situándose una parada del autobús de línea en las puertas de los terrenos del Sector.

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

La actuación que se proyecta afecta a dos propietarios de los que uno de ellos

propiedad	Sup. Ha.	OBSERVACIONES
URBANILOR S.L.	614.425,46	
ANTONIO A. GIL ARCAS	26.990,08	
TOTAL ÁMBITO	641.415.54	IGUAL FICHA

3.- MEMORIA DE LA ORDENACIÓN

La propuesta que se formula consiste en la ordenación urbanística de la finca descrita, para constituir una unidad de primera y segunda residencia, dada su proximidad a Lorca y las excelentes comunicaciones con la Ciudad.

El terreno está atravesado por la carretera D12 y por la carretera local citada antes, que será la vía principal de acceso, y que estructura la misma desde el punto de vista de su comunicación con el exterior.

Se propone la creación de un conjunto residencial de mínima densidad, con edificación de baja altura (tres plantas como máximo), y grandes zonas ajardinadas.

El Convenio suscrito, determina la existencia de un S.G. de Espacios Libres con especificación de su situación, así como la obligación de construcción de unas instalaciones deportivas a

determinar por el Ayuntamiento. Ambas cuestiones han sido recogidas en la propuesta.

Se prevén tres tipos de edificación residencial:

- Unifamiliar aislada
- Unifamiliar pareada o en hilera
- Multifamiliar en edificación abierta

Además se ha previsto una manzana para equipamientos locales, que contendrán, además, instalaciones deportivas y como uso compatible el terciario en categoría de pequeño y mediano comercio.

Las zonas verdes de carácter local se han repartido por toda la urbanización, de manera que siempre haya un espacio verde cercano a cualquier vivienda, independiente, claro está, del espacio verde privativo que cada vivienda pueda disponer.

La documentación gráfica recoge estas vías interiores con sus dimensiones.

3.1.- JUSTIFICACIÓN DE SU FORMULACIÓN EN RELACIÓN CON LA FIGURA DEL PLANEAMIENTO QUE DESARROLLA.

El presente Plan Especial desarrolla las previsiones del P.G.M.O. de Lorca, quedando por tanto justificada la procedencia de su formulación en base al P.G.M.O.

Se apoya, asimismo, en un Convenio firmado entre el Ayuntamiento de Lorca y el propietario, de la totalidad de los terrenos.

El presente PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN URBANISTICA cumple con el Convenio urbanístico suscrito entre la propiedad y el Excmo. Ayuntamiento de Lorca, en todos sus extremos.

El desarrollo del Plan se basa en el art. 117 de la LSRMU que establece lo siguiente:

Artículo 117. Planes Especiales de adecuación urbanística.

1. Los Planes Especiales de adecuación urbanística tendrán por objeto adecuar la actuación urbanística en áreas específicas con incipiente urbanización y peculiares características de su entorno ambiental, clasificadas como suelo urbano especial o urbanizable especial, para encauzar un desarrollo urbanístico sostenible.

2. Las determinaciones de estos planes serán las necesarias para sus fines, señalándose específicamente las siguientes:

a) Completar la red de infraestructuras de servicios y comunicaciones optimizando las redes existentes.

b) Previsión de los equipamientos y espacios libres públicos en proporción adecuada a las características específicas del área y a la edificabilidad establecida en el propio Plan Especial. La superficie mínima destinada para estas reservas será de 25 m² de suelo por cada 100 m² de superficie construida, determinando el Plan la distribución y uso específico entre equipamientos y espacios libres en función de las necesidades.

c) Regulación del régimen de parcelación, usos del suelo y de la edificación, tipologías y aprovechamientos edificatorios, sin que pueda sobrepasarse el aprovechamiento de referencia señalado para la categoría residencial de mínima densidad.

d) Establecimiento de medidas encaminadas a la conservación y mejora del medio ambiente, así como la regulación del aspecto exterior de las edificaciones, su carácter arquitectónico y conservación de elementos vegetales, huertos y arbolado para impedir su desaparición o destrucción.

e) Establecimiento del sistema de gestión, de acuerdo con sus características peculiares.

Queda expuesto en el cuerpo de esta Memoria que se trata de adecuar la actuación urbanística en un área específica con incipiente urbanización y peculiares características de su entorno ambiental, clasificada como suelo urbanizable especial por el P.G.M.O. aprobado definitivamente, para encauzar su desarrollo urbanístico de manera sostenible. Esta es la pretensión de los promotores y así ha sido entendida por el Ayuntamiento al suscribir un Convenio urbanístico en dicho sentido.

Se trata, asimismo, de completar la red de infraestructuras de servicios y comunicaciones optimizando las redes existentes, potenciando el carácter de suelo residencial sin perder el carácter de "especial de huerta", como se verá más adelante, donde tratemos de los estándares aplicados para las dotaciones de espacios libres.

En cuanto a la Regulación del régimen de parcelación, usos del suelo y de la edificación, tipologías y aprovechamientos edificatorios, se estará, en todo caso a lo que establece la L.S.R.MU. y el P.G. sin sobrepasar el aprovechamiento de referencia señalado para la categoría residencial de mínima densidad, tal y como se expone en el apartado correspondiente.

El presente Plan establece de medidas encaminadas a la conservación y mejora del medio ambiente, así como la regulación del aspecto exterior de las edificaciones, su carácter arquitectónico y la conservación de elementos vegetales, huertos y arbolado para impedir su desaparición o destrucción.

Por último fija como sistema de gestión el de Concertación directa, al ser la totalidad del espacio únicamente de dos propietarios que han suscrito un acuerdo de solidaridad mutua, que se acompaña en el anexo correspondiente. Y todo el, de acuerdo con sus características peculiares de la actuación.

En cuanto al contenido del Plan Especial que nos ocupa, en presente documento se elabora se acuerdo con el artº 110 de la L.S.R.MU. con el grado de precisión y determinaciones de los Planes Parciales (artº 106), en lo que refiere a las determinaciones que constituyen sus fines, incorporando la previsión de obras a realizar, el sistema de actuación y la delimitación de unidades de actuación.

3.2.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Las necesidades urgentes surgidas durante la revisión del Plan General de Lorca de la necesidad de creación y ampliación del núcleo de suelo urbano existente, la demanda de viviendas y unidades residenciales, así como de equipamientos y dotaciones en la zona, definen cual es el objetivo de este Plan Especial.

A estas necesidades fue sensible el Ayuntamiento al firmar el Convenio ya citado, que viene a completar las dotaciones en

una zona carente de algunas de ellas, con el atractivo de la creación de un espacio residencial moderno.

Por otra parte está la aplicación de la LSRMU que facilita la obtención de los Sistemas Generales de Espacios Libres y Equipamientos vinculados al Sector, con una gestión ágil y rápida, sin perjuicios para las partes afectadas.

El Plan Especial partiendo de la situación de los condicionantes que se fijan en la ficha, establece una organización sencilla de carácter eminentemente residencial, que se articula a lo largo de una gran vía de acceso, con ramificaciones a ambos lados que atraviesa los S.G. es decir, el gran parque que en su día serán estos espacios, para adentrarse en el espacio puramente privativo de las unidades residenciales.

Se prevén, básicamente viviendas aisladas y pareadas o en hilera así como viviendas multifamiliares en edificación abierta.

Sin embargo, esta disposición de viviendas, no se quiere que sea un corsé que impida el desarrollo natural y diverso de la urbanización, sino el origen de un crecimiento espontáneo que permita la agrupación de viviendas en forma de pareadas o en pequeñas agrupaciones o condominios que diversificaran el resultado.

Las reservas de terrenos destinados a parques, jardines y zonas de recreo, de uso y de dominio público y carácter local, quedan repartidas por el ámbito de actuación y cercanas a las áreas residenciales. Estos espacios junto con los S.G. generan, así, dos parques, uno de carácter general y otro local que producirán la sensación de que la urbanización es, sobretodo un espacio verde, desde cualquier punto de vista.

Los terrenos de reserva para equipamientos de dominio y uso público se sitúan cerca del conjunto de los S.G. Queda justificado su situación ya que este espacio le va a dar continuidad y proximidad al núcleo existente, viéndose como una prolongación de los terrenos de dominio público que pueden ser usados ambos, de forma común si fuera necesario.

Se prevé la posibilidad de dotaciones en los términos que establece el P.G. de Lorca, y el uso terciario para pequeño y

mediano comercio, en las condiciones que se fijan en las Ordenanzas de aplicación.

Los planos que se acompañan, mejor que cualquier explicación, dan cuenta de lo que se ha pretendido, y a ellos se remite esta Memoria.

3.3.- EXAMEN Y ANÁLISIS DE LAS DIFERENTES ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN - JUSTIFICACIÓN DE LA COHERENCIA INTERNA DEL PLANEAMIENTO

Existen una serie de condicionantes que influyen en los criterios generales de Ordenación, que se han tenido en cuenta en este Plan Especial, por lo que no se parte de una libertad absoluta a la hora de exponer estas consideraciones generales, cosa que por otra parte suele ser usual en la mayoría de sectores cuando se acomete la tarea de su ordenación.

Los condicionantes más importantes que condicionan prácticamente "la trama" de la Ordenación son los siguientes:

- Que el Sistema General de Espacios Libres está ya situado geográficamente dentro del sector, en la zona noreste, de acuerdo con el Convenio.
- Que se encuentran claramente definido y en funcionamiento el Sistema General de Comunicaciones y las conexiones con el resto de los Sistemas Generales de la ciudad.
- Al ser el Sistema General de Comunicaciones, limite del sector habrá que mantener la distancia de seguridad.

Las infraestructuras necesarias para la dotación de servicios se situarán fuera de la zona de dominio público de la carretera.

Los terrenos de dominio público de la carretera D-12 colindantes con el sector, con la aprobación de la Dirección General de Carreteras, serán tratados a la misma vez que la urbanización de los terrenos.

3.4.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL P.G.M.O. DE LORCA

	aprovechamiento	d	0,120m ² /m ²
	densidad	f	10,00viv/Ha
MAXIMOS			
	aprovechamiento total	a*d	76.969,86m ²
	max. N° de viviendas	c*f/10,000	577,00viv

El n° de viviendas previsto es igual al permitido (577).

- Reserva de Plazas de Aparcamiento:

Según el Art. 106.h como mínimo 1 por cada 100 m² construido

previsión mínima de plazas	770
previstas en el Plan	1.871
Plazas para minusválidos	38

- Reserva para Viviendas de P.O.

No procede al tratarse de una actuación de mínima densidad

3.4.3.- ZONIFICACIÓN.

De la ordenación y alineaciones propuestas en este PLAN ESPECIAL resultan las siguientes zonas de normativa homogénea:

- Residencial vivienda unifamiliar aislada (V.U.A.)
- Residencial vivienda unifamiliar pareada (V.U.P.)
- Residencial vivienda multifamiliar (V.M.)
- S.G. Espacios Libres + Equipamientos (S.G.)
- Zona Verde Local (Z.V.L.)
- Equipamiento público (EQ.P.)
- Equipamiento local (EQ.L.)
- Viales y aparcamientos (V.)
- Zonas de equipamientos funcionales (E.F.)
-

3.4.4.- SUPERFICIES PREVISTAS EN EL PLAN ESPECIAL

			s/norm. M2	M2	s/proyt. M2	t%
cesion	S.G.	E.L.+EQ [50% c/u]	64.141,55		65.592,47	10,23
cesion	Z.V. Local + equip.público					

PLAN ESPECIAL DE ADECUACION URBANISTICA - TORRE DEL OBISPO

cesion	S.G.	25% aprov. [a*e]	19.242,47	99.010,40	15,44
		viario		122.005,92	19,02
		aparcamientos		19.430,42	3,03
		equip.local		20.766,01	3,24
		zona de servicios		9.273,34	1,45
zona	resid.viv.aiisladas o pareadas		263.481,00		
	resid.viv.plurifamiliar		41.855,98		
			→	305.336,98	47,60
				641.415,54	100,00

Las zonas de viviendas se desarrollan en 20 manzanas que podrán descomponerse, de acuerdo con la ordenanza que les afecta, en parcelas individuales, a las que será de aplicación la ordenanza que más adelante se recoge, o desarrollarse por manzanas completas.

Los cuadros siguientes expresan para cada manzana, los datos básicos para su definición urbanística:

MANZANAS	tip,	superficie m2	aprov m2/m2	volumen m2	Nº de VIV.
M1	U	10.129,78	0,213	2.157,64	12
M2	U	17.126,68	0,221	3.785,00	21
M3	U	16.368,44	0,186	3.044,53	19
M4	U	7.279,62	0,198	1.441,36	8
M5	U	12.927,97	0,195	2.520,95	14
M6	U	8.503,67	0,191	1.624,20	9
M7	U	17.136,04	0,221	3.787,06	21
M8	U	3.426,70	0,210	719,61	4
M9	U	8.598,52	0,209	1.797,09	10
M10	U	6.953,52	0,207	1.439,38	8
M11	U+P	10.811,90	0,218	2.356,99	20
M12	U	12.960,30	0,043	557,29	1
M13	P	23.255,73	0,268	6.232,54	48
M14	P	23.897,59	0,261	6.237,27	48
M15	P	23.552,80	0,276	6.500,57	50
M16	P	23.354,99	0,278	6.492,69	50
M17	P	11.869,77	0,307	3.644,02	28
M18	P	10.942,46	0,333	3.643,84	28
M19	P	11.982,58	0,304	3.642,70	28
M20	PF	41.855,98	0,333	13.938,04	150
	(a)	302.935,04	0,249	75.562,79	577
C1 comercial		4.981,74	0,201	1.001,33	
C2 com, y dep.		15.784,27	0,025	394,61	
	(b)	20.766,01		1.395,94	
SG1		53.733,39			
SG2		11.859,08			
	©	65.592,47			
Z.V.1		20.993,54			
Z.V.2		21.737,76			
Z.V.3		7.331,85			

Z.V.4	5.302,98
Z.V.5	3.099,46
EQ.Pco.	40.544,81
(d)	99.010,40
PK-1	6.031,89
PK-2	13.398,53
(e)	19.430,42
Equip,estructura I	9.273,34
(f)	9.273,34
VIALES	124.407,86
(g)	124.407,86

sup. a+b+c+d+e+f+g	641.415,54	0,120	76.958,72	577
---------------------------	-------------------	-------	------------------	------------

3.5.- GESTIÓN DE PLANEAMIENTO – UNIDADES DE EJECUCIÓN

El sistema de actuación previsto es el de **concertación directa**, aportando convenio de responsabilidad solidaria, según se establece en el art. 178.3 de la LSRMU.

Según el Art. 178 de la L.S. de la Región de Murcia, el Sistema de Concertación Directa:

“Podrá utilizarse cuando los terrenos de la Unidad de Actuación, excepto los de uso y dominio públicos, en su caso, pertenezcan a un único propietario”

“En el sistema de concertación directa asumirá el papel de urbanizador el propietario único”.

“El Programa de Actuación deberá acreditar que los terrenos de la Unidad, excepto los de uso y dominio público, son propiedad de sus promotores”

Se establece una sola unidad de actuación, que abarca la totalidad del sector.

La Programación se establece en el PRIMER CUATRIENIO.

4.- NORMAS URBANÍSTICAS: ORDENANZAS

4.1.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

4.1.1.- OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.

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

Serán de aplicación subsidiaria, el P.G.M.O. de Lorca, así como la Ley 1/2001 del Suelo de la Región de Murcia, Ley 6/1998 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones y Reglamentos en vigor.

4.1.2.- TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

Se estará en lo indicado en el Plan General de Lorca, en su normativa general y en su normativa particular para este tipo de suelos, así como en la normativa del presente Plan Especial.

4.2.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

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

Los terrenos objeto del presente Plan Especial pasan de ser Suelo Urbanizable Sectorizado a clasificarse como Suelo Urbano en aplicación del Art. 62.2 de la Ley de Suelo de la Región de Murcia.

4.2.1.- CALIFICACIÓN DEL SUELO:

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

- Residencial vivienda unifamiliar aislada (V.U.A.)
- Residencial vivienda unifamiliar pareada (V.U.P.)
- Residencial vivienda multifamiliar (V.M.)
- S.G. Espacios Libres + Equipamientos (S.G.)
- Zona Verde Local (Z.V.L.)
- Equipamiento público (EQ.P.)
- Equipamiento local (E.Q.L.)

- Viales y aparcamientos (V.)
- Zonas de equipamientos funcionales (E.F.)

4.2.2.- RÉGIMEN RELATIVO A LOS ESTUDIOS DE DETALLE.

Se estará a lo que establece el art. 120 de la L.S.R.MU.

4.2.3.- PARCELACIONES.

Se estará a lo que establece el art. 87 y ss de la L.S.R.MU.

4.2.4.- 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.

Los proyectos de Urbanización no podrán modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por el desarrollo y ejecución material de las obras.

Los Proyectos de urbanización comprenderán todos los documentos necesarios para la completa definición y ejecución de las obras comprendidas en su ámbito, según los artículos 159 y 142 de la L. S. de la Región de Murcia, por el Reglamento de Planeamiento, así como por lo que se derive del cumplimiento de las condiciones impuestas por el Plan Especial. Los proyectos que se redacten deberán incluir en su memoria una justificación ambiental, estética y funcional de la solución adoptada.

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

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

Igualmente en caso que se realice un E.D. para Ordenación de parcelas, se realizará previa o simultáneamente a las edificaciones, el correspondiente proyecto de obras de urbanización que afecta a la totalidad del E.D.

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

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 P.E.

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.

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...

Cruces en la calzada:

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

Secciones transversales

La pendiente transversal de 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 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 2,50 metros.

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 URBANISTICA.

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 deberán responder a las características de consistencia, seguridad y continuidad de itinerario. El proyecto de urbanización 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 DE SECCIÓN	SECCIÓN	
	MÍNIMA	ÓPTIMA
CARRIL 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, acogiéndose a la normativa de la Comunidad Autónoma cuando ésta sea publicado

Zonas verdes y otros espacios libres

Su diseño se realizará con respeto a las alineaciones fijadas en este Plan Parcial 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 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.

Valla tipo:

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

Alumbrado público

Criterios de diseño

El alumbrado se contemplará desde la óptica funcional (seguridad vial 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

	ILUMINACIÓN MEDIA INICIAL LUX	UNIFORMIDAD MEDIA	UNIFORMIDAD GENERAL	DESLUMBRAMIENTO MOLESTO G	DESLUMBRAMIENTO PERTURBADOR T
VÍAS URBANÍSTICAS CON USO MODERADO DE PEATONES Y CICLISTAS	35	45	25%	5	14
VÍAS URBANÍSTICAS CON USO MODERADO DE PEATONES Y CICLISTAS	25	40%	20%	5	14
VÍAS PEATONALES	20	35	15		
VÍAS DE PASO, JARDINES Y PARQUES	20	35	15		
OTRAS SITUACIONES: CARRIL BICI...	CONDICIONES REFLEJADAS EN LA PUBLICACIÓN DE LA C.I.E. Nº 136/200				

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 mas amplias y emblemáticas, bien al tresbolillo, en el resto.

En calles abiertas, la disposición podrá ser unilateral, para facilitar una mejor orientación visual, buscando un cierto efecto pantalla, contribuyendo al cierre visual de la zona.

Se utilizarán báculos o columnas. 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..

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 se integren 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.

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:

- Las reservas de terrenos para parques y jardines y zonas de recreo, de uso y dominio público se han proyectado separadas de las privadas en cuanto a límites, infraestructuras de riego etc.
- 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.
- 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, electro válvulas 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 URBANISTICA.

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

Abastecimiento de Agua

Las instalaciones y proyectos de abastecimiento de agua potable 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.

La conexión se hará desde la conducción existente en el Camino de la Torre, tal y como se indica en el informe de la empresa Aguas de Lorca, disponiéndose de un depósito para la regulación y reserva de caudales para atender las necesidades de agua potable y red contra incendios. Estas instalaciones son compatibles con las ampliaciones de las redes de abastecimiento para la zona.

Disponibilidad de caudal y conexiones

El suministro se resolverá desde la red municipal, conforme a los criterios reflejados en el plano de infraestructuras del Plan Parcial.

Si la procedencia del agua de suministro no fuera 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 el de las alcantarillas circundantes. Salvo en casos justificados, las canalizaciones de otros servicios (gas, electricidad, telefonía, etc.) guardarán una sepacion 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.

Hidrantes

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

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

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

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

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

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

Saneamiento

La red será 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 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.

En todo caso, se exigirá 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.

Se prevé en la zona de cota más baja, la instalación de una depuradora, cuyas características definirá el P.U. así como un depósito regulador de agua depurada que será usada para riego y limpieza de vías públicas.

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 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.

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.

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.

Gas y nuevas tecnologías

No se prevé en el Plan Especial estos servicios dadas las características de la actuación que se proyecta, sin embargo en caso de que el Ayuntamiento lo estimase necesario, deberá ser incluido en el Proyecto de urbanización.

4.3.- NORMAS GENERALES

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

4.3.1.- CONDICIONES TÉCNICAS Y DE EDIFICACIÓN. NORMAS FUNDAMENTALES:

PARCELA MÍNIMA

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

En las zonas restantes se consideran parcelas mínimas las definidas en las Ordenanzas Particulares. Serán por tanto indivisibles las parcelas que no cumplan con dicha parcela mínima.

AGRUPACIÓN Y SEGREGACIÓN DE PARCELAS

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

- La segregación no podrá dar lugar a una parcela que incumpla la condición de parcela mínima o cualquiera de las condiciones de edificación referentes al aprovechamiento, ocupación y retranqueos.
- Cuando la nueva división requiera prever vías interiores para proporcionar acceso a las parcelas resultantes, será perceptiva la aprobación previa de un Estudio de Detalle, que ordenará los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del presente Plan Especial y podrá adaptar o reajustar las alineaciones y/o rasantes señaladas en el mismo, así como la Aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización, relativo al E.D. aprobado.

- Se exceptúa de la condición anterior los casos en los que el espacio interior tenga la condición de mancomunado.
- En cualquier caso se requerirá licencia de Parcelación, conforme se prevén en las presentes Ordenanzas y el P.G.M.O. de Lorca.

PARCELA EDIFICABLE

Es la parcela que cumple la condición de parcela mínima y cuenta con los siguientes servicios urbanísticos mínimos:

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

En el caso que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación, mediante las garantías que reglamentariamente se determinen, se podrán conceder licencias de edificación.

4.3.2.- REGIMEN DE USOS

En el presente Plan Especial se definen los siguientes tipos de usos:

Usos característico, el de implantación prioritaria en el ámbito del plan Especial.

Uso compatible, el que puede coexistir con el característico sin perder cada uno de ellos las características y efectos que le son propias

Uso complementario, el relacionado con el uso característico y dependiente de él, pero que no puede existir de forma independiente.

Uso incompatible, aquel cuya implantación queda excluida del ámbito.

CLASES DE USOS

De acuerdo con la ficha que sirve de referencia al presente Plan Especial, se permiten el uso residencial y el dotacional, siendo compatible el uso terciario para pequeño y mediano comercio.

En el uso residencial, se permite la VIVIENDA en las categorías de vivienda unifamiliar y colectiva:

VIVIENDA UNIFAMILIAR:

- Es la situada en parcela independiente en tipología de edificio aislado o agrupado horizontalmente con otros del mismo o distinto uso, siempre que cuente con acceso exclusivo o independiente desde la vía pública o desde un espacio libre exterior (art. 42.1 P.G.)
- Podrá adoptar las tipologías de **pareada** (con al menos un testero unido a otra vivienda unifamiliar contigua) y **aislada** cuando todas sus fachadas estén separadas de los linderos de la parcela.

RESIDENCIAL COLECTIVA:

Es aquella que se agrupa horizontal o verticalmente con otras formando edificios en los que se resuelve el acceso desde espacios comunes que actúan como elemento de relación entre el espacio interior de las viviendas y la vía pública o espacio exterior libre.

Podrá adoptar solamente la tipología de residencial multifamiliar abierta, es decir, la compuesta por cuerpos de edificación, alineados o no a la vía pública teniendo todo su s frentes la condición de fachadas.

OTRAS EDIFICACIONES

Se refieren a las que comprenden los equipamientos, tanto públicos como privados, cuyas características se definen más adelante.

Los equipamientos funcionales, que se refieren a las edificaciones necesarias para C.T., depuración de aguas etc. Se permitirán de acuerdo con las características técnicas de los mismos.

ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN:

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

La altura se medirá en vertical desde el nivel de la acera o rasante oficial hasta el plano inferior del forjado de cubierta o alero.

Sobre la altura máxima se permitirán las buhardillas y bajo cubiertas, siempre que queden comprendidos por debajo de la envolvente formada por planos de pendiente 100% de inclinación medida desde el alero. Fuera de la envolvente citada y por encima de esa altura, se permiten los torreones, cajas de escalera y elementos decorativos, hasta una planta más de las autorizadas, medida desde la rasante hasta la cornisa de los mismos, no permitiéndose en ellos habitaciones vivideras

SÓTANOS Y SEMISÓTANOS

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

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

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

Se permite semisótanos cuando se justifique debidamente de acuerdo con las necesidades o topografía del terreno. Se podrán dedica a locales de trabajo cuando los huecos de ventilación cumplan con la

normativa vigente tengan una superficie no menor de 1/8 de la superficie útil del local.

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

En sótanos y semisótanos se permite la instalación de trasteros. En ningún caso se permitirá viviendas en sótanos y semisótanos.

Las plantas sótanos y semisótanos no computarán a efectos de edificación máxima.

USOS PROHIBIDOS:

Se prohíben cualquier uso ni incluido en las presentes ordenanzas

4.3.3.- MEDICION DE LA EDIFICABILIDAD:

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

Quedan incluidos en el computo de la edificabilidad:

- La superficie edificable de todas las plantas del edificio incluido el ático o bajo cubierta (salvo que se destine a trasteros), a excepción de sótano y semisótano conforme a la definición del presente PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN URBANISTICA
- Las terrazas, balcones o cuerpos volados que dispongan de cerramiento.

Quedan excluidos del computo de la edificabilidad:

- Los soportales y pasajes de acceso y comunicación a espacios libres y públicos o de uso común, tales como zonas de paso, aparcamientos, etc.

- Los elementos ornamentales de remate de cubierta y los que correspondan a escaleras, aparatos elevadores o elementos propios de las instalaciones del edificio (tanques de almacenamiento, aparatos de aire acondicionado, torres de procesos, paneles de captación solar, chimeneas, etc).
- La ocupación bajo cubierta cuando se destine a trasteros, con límite máximo de 7 m² por vivienda.

4.3.4.- CONDICIONES HIGIÉNICAS

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

4.3.5.- CONDICIONES DE SEGURIDAD

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

4.3.6.- CONDICIONES CONSTRUCTIVAS

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

- NBE CA - 88** Condiciones Acústicas en los edificios
- NBE CT - 79** Condiciones Térmicas en los edificios.
- NBE QT - 90** Cubiertas con materiales bituminosos.
- NBE FL - 90** Muros resistentes de fábrica de ladrillo.
- NBE EA - 95** Estructuras de acero.
- NBE CPI - 96** Condiciones de Protección contra incendios

Se atenderá especialmente al cumplimiento del Real Decreto de la Norma Sismorresistente **NCSE-02**.

4.3.7.- CONDICIONES ESTÉTICAS

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

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

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

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

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

4.3.8.- CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD

Tanto la presente figura de planeamiento como los proyectos que la desarrollen garantizarán el cumplimiento de la Ley 5/95 de 7 de abril, como en lo dispuesto subsidiariamente al Decreto 39/87 y la Orden de 15 / 10 /91, en materia de accesibilidad.

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

- La colocación del mobiliario urbano permitirá un espacio libre de circulación, con una anchura mínima de 1.20 m.
- Igualmente se estará en lo dispuesto en la citada legislación, en cuanto a las edificaciones e instalaciones anexas permitidas por el planeamiento, en base a su consideración de edificaciones de uso público o privado, residencial o no.
- Los itinerarios peatonales exteriores, como aceras y otros, poseen un ancho mínimo de 1.5 mt o superior.
- La anchura mínima de las calzadas destinadas a circulación rodada es de 4.8 mt, una vez reducido en ancho de las aceras 1.5 mt + 1.5 mt y el ancho del aparcamiento de 2,00 mt. En consecuencia, se establece el criterio de circulación rodada en un solo sentido, en cumplimiento del artículo nº 9 de la Ley 5/1995.

4.3.9.- RESERVAS DE PLAZAS DE APARCAMIENTO

El cumplimiento de las reservas de plazas de aparcamiento establecido en el Art. 106.h de la L.S.R.MU., se garantiza por las diseñadas en superficie, así como por la obligación de la reserva de al menos una plaza de aparcamiento por vivienda, en las ordenanzas particulares de cada zona. **Se reservará un 2% de plazas para minusválidos.**

Previsión mínima de plazas	847
Previstas en el Plan	1.871
Plazas para minusválidos	38

5.- NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA

ZONA DE ORDENANZA	VIVIENDA UNIFAMILIAR	V.U.A.
TIPOLOGÍA	Vivienda unifamiliar aislada.	

USOS Característicos	Residencial: vivienda unifamiliar.
USOS Complementarios	Garaje – aparcamiento privado.
USOS Compatibles	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Comercial, en categoría a. ✓ Oficinas profesionales. ✓ Servicios recreativos en edificio exclusivo con aforo tipo I y II. ✓ Otros servicios terciarios con aforo tipo I y II. ✓ Dotacional todas las clases.
USOS Prohibidos	El resto de los no mencionados.

Parcela mínima	550	
Frente mínimo	12 m	
Retranqueos		
Fachada	5 m	
Linderos	3 m	

VOLUMEN		
Edificabilidad	s/ apartado 3.4.4 de la memoria	
Ocupación	Resultado de los retranqueos	
Altura máxima	6,95 m, 2 plantas	
Sótano	1 planta	
Bajo cubierta/Ático	Sí	Incluida en la edificabilidad

ESPACIOS DE RETRANQUEO	Se permiten las rampas, las instalaciones deportivas que no precisen elementos de cubrimiento, la construcción de piscinas y el aparcamiento descubierto de vehículos, siempre que se sitúen al nivel de las rasantes del terreno
-------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

CONDICIONES DE EDIFICACION	<p>1º.- El numero máximo de viviendas de cada manzana viene recogido en los planos. El sótano podrá ocupar la parcela guardando los límites fijados para los retranqueos.</p> <p>2º.- Para los demas usos compatibles será de aplicación directa la presente ordenanza.</p>
-----------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

CONDICIONES ESTÉTICAS	<ul style="list-style-type: none"> ✓ La cubierta de los edificios podrá ser plana o inclinada. Cuando sea inclinada deberá ser rematada en fachadas por cornisas o aleros; la pendiente estará comprendida entre el 25% y el 35%. La cubierta se realizará con materiales tradicionales. ✓ Cuando el remate del edificio sea azotea transitable, éste llevará antepecho de fábrica o barandilla de cerrajería. ✓ Los cerramientos laterales y de fachada estarán formados por un antepecho ciego, con una altura máxima de 1,20 m por encima del cual se deberán alternar partes ciegas y diáfanos, hasta una altura máxima de 2,50 m. La altura se medirá desde la rasante natural del terreno o de la calle.
------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

ZONA DE ORDENANZA	VIV. UNIFAMILIAR PAREADA O EN HILERA	V.U.P.
--------------------------	---------------------------------------------	---------------

PLAN ESPECIAL DE ADECUACION URBANISTICA - TORRE DEL OBISPO

TIPOLOGÍA	Vivienda unifamiliar pareada o en hilera.
------------------	-------------------------------------------

USOS Característicos	Residencial: vivienda unifamiliar.
-----------------------------	------------------------------------

USOS Complementarios	Garaje – aparcamiento privado.
-----------------------------	--------------------------------

USOS Compatibles	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Comercial, en categoría a. ✓ Oficinas profesionales. ✓ Servicios recreativos en edificio exclusivo con aforo tipo I y II. ✓ Otros servicios terciarios con aforo tipo I y II. ✓ Dotacional todas las clases.
-------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

USOS Prohibidos	El resto de los no mencionados.
------------------------	---------------------------------

Parcela mínima	350	
Frente mínimo	12 m	
Retranqueos		
Fachada	5 m	
Linderos	3 m	

VOLUMEN		
Edificabilidad	s/ apartado 3.4.4 de la memoria	
Ocupación	Resultado de los retranqueos	
Altura máxima	6,95 m, 2 plantas	
Sótano	1 planta	
Bajo cubierta/Ático	Sí	Incluida en la edificabilidad

ESPACIOS DE RETRANQUEOS	Se permiten las rampas, las instalaciones deportivas que no precisen elementos de cubrimiento, la construcción de piscinas y el aparcamiento descubierto de vehículos, siempre que se sitúen al nivel de las rasantes del terreno.
--------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

CONDICIONES DE EDIFICACION	<p>1º.- El numero máximo de viviendas de cada manzana viene recogido en los planos.</p> <p>El sótano podrá ocupar la parcela guardando los límites fijados para los retranqueos.</p> <p>2º.- se permite la edificacion pareada o en hilera, solamente en las manzanas señaladas en los planos para esta tipologia.</p> <p>3º.- Para los demas usos compatibles será de aplicación directa la presente ordenanza.</p> <p>4º.- en caso de edificacion en hilera, la longitud máxima de cada bloque será de 35 m.</p>
-----------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

CONDICIONES ESTÉTICAS	<ul style="list-style-type: none"> ✓ La cubierta de los edificios podrá ser plana o inclinada. Cuando sea inclinada deberá ser rematada en fachadas por cornisas o aleros; la pendiente estará comprendida entre el 25% y el 35%. La cubierta se realizará con materiales tradicionales. ✓ Cuando el remate del edificio sea azotea transitable, éste llevará antepecho de fábrica o barandilla de cerrajería. ✓ Los cerramientos laterales y de fachada estarán formados por un antepecho ciego, con una altura máxima de 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.
------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

PLAN ESPECIAL DE ADECUACION URBANISTICA - TORRE DEL OBISPO

ZONA DE ORDENANZA	EDIFICACION ABIERTA	V.P.
TIPOLOGÍA	Bloque abierto	

USOS Característicos	Residencial: vivienda colectiva (plurifamiliar).
USOS Complementarios	Garaje – aparcamiento
USOS Compatibles	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Residencia comunitaria. ✓ Dotacional en todas las clases.
USOS Prohibidos	El resto de los no mencionados.

Parcela mínima	500 m ²
Frente mínimo	No se establece
Retranqueos mínimos	
Fachada	3 m
Linderos	H/2
Entre edificios colindantes dentro de la parcela	H

VOLUMEN	
Edificabilidad	s/ apartado 3.4.4 de la memoria
Ocupación	Resultado de los retranqueos
Altura máxima	10 m, 3 plantas
Sótano	Si
Bajo cubierta/Ático	No

ESPACIOS DE RETRANQUEO	Se permiten las rampas, las instalaciones deportivas que no precisen elementos de cubrimiento, la construcción de piscinas y el aparcamiento descubierto de vehículos, siempre que se sitúen al nivel de las rasantes del terreno.
-------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

CONDICIONES DE PARCELACIÓN	<p>1º.- El numero de viviendas por manzana viene recogido en los planos.</p> <p>2º.- Cuando se actue por manzana completa, se podrá edificar directamente. El sótano podrá ocupar la parcela guardando los límites fijados para los retranqueos a fachada y linderos.</p> <p>3º.- <u>Cuando se actue por parcelas independientes</u>, antes de cualquier actuación habrá que tramitar un proyecto de parcelacion. y a cada parcela resultante se le aplicará la presente ordenanza. El sótano podrá ocupar la parcela guardando los límites fijados para los retranqueos a fachada y linderos.</p> <p>4º.- Para los demás usos compatibles será de aplicación directa la presente ordenanza. El sótano podrá ocupar la parcela guardando los límites fijados para los retranqueos a fachada y linderos.</p>
-----------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

ZONA DE ORDENANZA	S.G.ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS	S.G.
TIPOLOGÍA		

Característicos	Tanto las condiciones de edificabilidad como de uso, quedan a criterio del Excmo. Ayuntamiento de Lorca.
------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------

ZONA DE ORDENANZA	ZONAS VERDES LOCALES	Z.V.
TIPOLOGÍA		

Característicos	Espacios libres de uso y dominio público y carácter local
Compatibles	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Espectaculos y deportivo publico en instalaciopnes al aire libre ✓ Servicios asociados al disfrute de la zona verde

PLAN ESPECIAL DE ADECUACION URBANISTICA - TORRE DEL OBISPO

Prohibidos	El resto de los no mencionados
edificabilidad	0.05 m ² /m ² – previa justificacion de la necesidad y aprobacion del Consejo de Gerencia
Ocupacion:	
Uso deportivo	30%
Uso espectaculos	15%
Edificacion auxiliar	5%
Atura	4 m – 1 planta
retranqueos	3 m a todos los linderos

ZONA DE ORDENANZA	ZONA DE EQUIP. PÚBLICO (cesión)	EQ.P.
TIPOLOGÍA	Edificación aislada, con las características propias del destino del equipamiento	

Característicos	Tanto las condiciones de edificabilidad como de uso, quedan a criterio del Excmo. Ayuntamiento de Lorca.
------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------

ZONA DE ORDENANZA	ZONA DE EQUIPAMIENTO PRIVADO (local)	EQ.L.
TIPOLOGÍA	Edificación aislada, con las características propias del destino del equipamiento	

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

SITUACIÓN

Ocupando una manzana completa o cuando sea la única edificación de la manzana por ser el resto zona verde, o cuando formando parte de una manzana se encuentra separada del resto de los usos por una zona verde.

Parcela mínima	No se fija
Frente mínimo	No se fija
Retranqueos	
Fachada	3 m. salvo que exija mayor retranqueo la legislacion aplicable superior.
Líderos	3. m
VOLUMEN	
Edificabilidad	s/ apartado 3.4.4 de la memoria
Ocupación	Resultado de los retranqueos
Altura máxima	10 m., 3 plantas
Sótano	Si

SITUACIÓN

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	La edificación podrá regirse por las condiciones de la ordenanza que le corresponde por su situación.
CONDICIONES PARTICULARES	Cuando por las características propias del uso de equipamiento resulten inadecuadas las condiciones de edificación que sean de aplicación, podrá relevarse de su cumplimiento mediante la aprobación de un Estudio de Detalle que no podrá alterar las condiciones relativas a edificabilidad.

ZONA DE ORDENANZA	VIALES Y APARCAMIENTOS	V
TIPOLOGÍA	TRATAMIENTO Y USO DE LOS VIALES, PLAZAS ETC.	

Característicos	
Complementarios	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Señaletica ✓ Kioscos de prensa ✓ informacion
Prohibidos	El resto de los no mencionados.

CONDICIONES DE SITUACIÓN Y EDIFICACIÓN:

Se mantendrán las características tipológicas de la zona en que se ubique:

ZONA DE ORDENANZA	EQUIPAMIENTOS FUNCIONALES	E-F
TIPOLOGÍA	ZONAS DESTINADAS A EQUIPAMIENTOS PRECISOS	

Característicos	DEOURADORAS, DEPOSITOS DE AGUA, C.T., REPETIDOSRES DE T.V.
Complementarios	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Señaletica ✓ Informacion ✓ Oficinas de los servicios.
Prohibidos	El resto de los no mencionados.

CONDICIONES DE SITUACIÓN Y EDIFICACIÓN:

Se mantendrán las características tipológicas de la zona en que se ubique.

Se permite la edificacion necesaria para las instalaciones que se ubiquen, debidamente justificadas.

6.- PLAN DE ETAPAS

Se trata de definir la ejecución de las obras de urbanización en coherencia con el desarrollo de la futura edificación y las dotaciones existentes o por ampliar.

El desarrollo del PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN URBANISTICA se ejecutará en **una etapa**, si bien podrá llevarse a cabo en varias fases, mediante la ejecución del proyecto de urbanización de los viales públicos y el Sistema General y Local de Espacios libres

En base al sistema de actuación, que es **concertación directa** al tratarse de un solo propietario, no es necesaria la licitación de Unidad de Actuación al no precisarse ejecutar ningún reparto de cargas y beneficios.

Las solicitudes de las correspondientes licencias de edificación estarán a lo dispuesto en la legislación vigente, pudiendo éstas concederse cuando se aseguren las garantías que reglamentariamente se determinen según lo establecido en el Art. 211 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

7.- ESTUDIO ECONÓMICO – FINANCIERO

7.1.- EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS Y LA EJECUCIÓN DE LA OBRA DE URBANIZACIÓN

Se realiza la presente evaluación estimativa, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 123 de la L.S.R.MU. y el Art. 55 R.P.

Para ello han sido considerados los precios unitarios que resultan de ser aplicables en la actualidad en obras de características análogas a la que contendrá el proyecto de Urbanización. Estos precios se verán afectados, en todo caso del incremento de los costes de los materiales y mano de obra en el tiempo que transcurra entre el momento en que se redacta este PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN URBANISTICA y el comienzo de las obras.

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

Para la redacción de la presente valoración se ha tomado como referencia el libro del Arquitecto D. Pedro Pina, haciendo la salvedad de que en el P.U. se ajustarán las cantidades aquí reflejadas

PRESUPUESTO ESTIMATIVO DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

		t%	€
cap. 1	MOVIMIENTO DE TIERRAS	7,00	819.000,00
cap. 2	SANEAMIENTO Y ALCANTARILLADO	16,00	1.872.000,00
cap. 3	ABASTECIMIENTO DE AGUAS	10,00	1.170.000,00
cap. 4	ELECTRICIDAD Y RED DE TELEFONIA	11,00	1.287.000,00
cap. 5	ALUMBRADO PUBLICO	15,00	1.755.000,00
cap. 6	PAVIMENTACION FIRMES Y ACERAS	36,00	4.212.000,00
cap. 7	MOBILIARIO Y JARDINERIA DE VIALES	3,00	351.000,00
cap. 8	SEGURIDAD Y CONTROL DE OBRAS	2,00	234.000,00
	TOTAL P.E.M.		11.700.000,00
	BºIND	6,00	702.000,00
	TOTAL P.C.		12.402.000,00

HONORARIOS FACULTATIVOS	6,00	702.000,00
OTROS GASTOS DE TRAMIACION	4,00	496.080,00
IMPLANTACION DE SERVICIOS		200.000,00
GASTOS POR DEMOLICIONES		0,00
GASTOS POR INDEMNIZACIONES		0,00
TOTAL		13.800.080,00
I.V.A.	16,00	2.208.012,80
TOTAL PRESUPUESTO		16.008.092,80

ASCIENDE EL PRESENTE PRESUPUESTO ESTIMATIVO A
DE DIECISEIS MILLONES OCHO MIL NOVENTA Y DOS
EUROS CON OCHENTA CENTIMOS.

7.2.- ESTUDIO FINANCIERO

Dada la relación existente entre el coste estimado de la implantación de los servicios, la edificabilidad permitida por el planeamiento y las características inmobiliarias de la zona (tipología edificatoria, etc), la gestión del citado suelo y la acción urbanizadora, es perfectamente viable y asumible por el urbanizador. En el Programa de Actuación adjunto, redactado de acuerdo con el Art. 172 de la LSRMU se justifica documentalmente que la propiedad dispone de medios y créditos.

Para la ejecución de las obras de urbanización se estará a lo dispuesto en el Art. 161, 162 y 163 de la LSRMU.

En cuanto a las GARANTIAS de URBANIZACIÓN, los promotores prestarán la garantía del 10% que establece el art. 162.1 de la LSRMU, sobre la evaluación económica de los costes de urbanización, una vez recaída la aprobación definitiva del programa de actuación.

Por último se establece que en el caso de ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación se estará a lo que dispone el art. 211 de la LSRMU.

8.- CONCLUSIÓN

Con la documentación que antecede y los planos que se acompañan, el Arquitecto que suscribe, da por terminada la redacción del Plan Especial del Sector denominado TORRE DEL OBISPO, que desarrolla las determinaciones del P.G.M.O de Lorca, que ha sido redactado, según su leal saber y entender, de acuerdo con la normativa vigente, de ámbito local, autonómica y nacional.

El presente documento, aprobado por los promotores, se somete a la consideración de los Organismos competentes para su tramitación y aprobación.

Lorca, noviembre de 2005
Fdo. CARLOS MARTÍN PEREZ
Arquitecto

ANEXO I A LA MEMORIA

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

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

La necesidad queda definida por las determinaciones del P.G.M.O. de Lorca, que prevé el presente Plan Especial, en Suelo Urbanizable Sectorizado, así como la necesidad de generar suelo urbano y adquirir El Sistema General Espacios Libres a él vinculado.

2.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS CON SU NOMBRE, APELLIDOS:

El presente Plan Especial denominado **TORRE DEL OBISPO** se redacta por encargo de la Sociedad Mercantil **URBANILOR S.L. UTE** con N.I.F. G-73318727, y domicilio social en c/ Pío 12 nº 21, de Lorca, y por **D. ANTONIO ALBERTO GIL ARCAS**, con D.N.I. 23.170.897-F, con domicilio en Avda. Juan Carlos I, nº 50 de Lorca, que actúan solidariamente de acuerdo con lo que establece el Art. 178 de la Ley 01/2001 de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia.

3.- DETERMINACIONES EXPRESADAS EN EL ART 46 DEL R.P.:

MODO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN:

- Sistema de Concertación Directa.

COMPROMISOS A CONTRAER ENTRE LOS PROPIETARIOS Y EL AYUNTAMIENTO

Los promotores, solidariamente, asumen el términos que fija la vigente LSRMU, y expresamente los de cesión y los de constitución de una Entidad Urbanística de Conservación, que se tramitará oportunamente, una vez que las obras de urbanización estén en ejecución.

PLAZOS DE EJECUCIÓN:

- o El plazo de ejecución de las obras de urbanización se estima en 48 meses.

CONSTRUCCIÓN, EN SU CASO DE EDIFICIOS DESTINADOS A DOTACIONES.

- El presente PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN URBANÍSTICA no contempla compromiso alguno en el sentido apuntado en este apartado.

CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN:

- Se creará una ENTIDAD URBANÍSTICA DE CONSERVACIÓN, a cargo de los promotores y usuarios de la urbanización, para el mantenimiento de las instalaciones.

4.- GARANTÍAS DEL EXACTO CUMPLIMIENTO DE DICHS COMPROMISOS:

Las garantías del exacto cumplimiento de los compromisos se establecerán en el Programa de Actuación según el Art. 172 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

5.- BENEFICIOS QUE SE SOLICITAN:

Se solicitan los que puedan corresponderles conforme a la legislación vigente.

Lorca, noviembre de 2005
Fdo. CARLOS MARTÍN PEREZ
Arquitecto

ANEXO II A LA MEMORIA

En cumplimiento del Art. 53 del R.P. se describen a continuación las principales características de las distintas redes de servicios del PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN URBANISTICA

El proyecto de urbanización que lleve a la práctica las determinaciones de este PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN URBANISTICA contemplará las condiciones generales que para cada una de las obras de urbanización y redes de servicio fija el P.G.M.O. de Lorca, en su capítulo 7, Normas Generales de Urbanización:

- Red de alumbrado público: Condiciones generales indicadas en el Art. 106 de la Normativa del P.G.M.O. de Lorca.
- Jardinería y Mobiliario: Condiciones generales indicadas en el Art. 107 de la Normativa del P.G.M.O. de Lorca.
- Red de abastecimiento y red de distribución de agua: Condiciones generales indicadas en el Art. 108 de la Normativa del P.G.M.O. de Lorca.
- Red de saneamiento: Condiciones generales indicadas en el Art. 109 de la Normativa del P.G.M.O. de Lorca.
- Red de depuración: Condiciones generales indicadas en el Art. 110 de la Normativa del P.G.M.O. de Lorca.
- Red de infraestructura eléctrica: Condiciones generales indicadas en el Art. 111 de la Normativa del P.G.M.O. de Lorca.
- Red de infraestructuras de Telecomunicaciones: Condiciones generales indicadas en el Art. 112 de la Normativa del P.G.M.O. de Lorca.
- Pavimentación de calles, encintado de aceras: Condiciones generales indicadas en el Art. 103 de la Normativa del P.G.M.O. de Lorca.

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

Lorca, noviembre de 2005
Fdo. CARLOS MARTÍN PEREZ
Arquitecto

ANEXO III

DOCUMENTO DE RESPONSABILIDAD SOLIDARIA

De acuerdo con el Art. 178 de la LSRMU, los promotores han suscrito el siguiente Acuerdo de Responsabilidad Solidaria, para la promoción, Gestión y construcción del Sector denominado TORRE DEL OBISPO

ANEXO IV

Convenio suscrito entre el Excmo. Ayuntamiento de Lorca y los promotores

ANEXO V

DOCUMENTOS DE PROPIEDAD

ANEXO V I
CERTIFICADOS DIVERSOS

ANEXO V II
CEDULA URBANISTICA

2ª parte

PROGRAMA DE ACTUACIÓN

El art. 172 de la LSRMU establece lo siguiente:

1. Los Programas de Actuación son instrumentos de gestión urbanística que tienen por objeto establecer las bases técnicas y económicas de las actuaciones en los sistemas de concertación, compensación, cooperación y concurrencia.

2. Sin perjuicio de las especialidades que se determinen para cada sistema de actuación, los Programas de Actuación contendrán:

- a. Identificación del promotor y relación de los propietarios y de los titulares que consten en el catastro y, en su caso, en el Registro de la Propiedad.*
- b. Justificación del ámbito territorial y sistema de actuación propuesto conforme al planeamiento vigente o, en su caso, al avance de planeamiento que se acompañe como anexo.*
- c. Estimación de los gastos de urbanización, programa de trabajo y distribución de inversiones, conforme a lo señalado en el [artículo 160 de esta Ley](#).*
- d. Plazos para la ejecución de la actuación, que no podrán exceder de los señalados en el planeamiento urbanístico para el cumplimiento de los deberes urbanísticos exigibles.*
- e. Garantías que aseguren la ejecución de la actuación, mediante crédito comprometido con cargo a fondos públicos, o la planificación y compromiso financiero de la inversión con fondos cuyo origen deberá acreditarse.*
- f. Compromiso de prestación de aval o fianza por el urbanizador previstos en cuantía del 10 % de los gastos de urbanización previstos.*
- g. En su caso, compromisos complementarios del urbanizador en cuanto a edificación, cesiones,*

ejecución de dotaciones urbanísticas, afección de inmuebles a fines sociales u otras prestaciones

En consecuencia desarrollaremos cada uno de los apartados, aunque el contenido de esta memoria, en la primera parte, ya los ha tratado de alguna manera:

A.- IDENTIFICACIÓN DEL PROMOTOR Y RELACIÓN DE LOS PROPIETARIOS Y DE LOS TITULARES QUE CONSTEN EN EL CATASTRO Y, EN SU CASO, EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

El presente Plan Especial denominado **TORRE DEL OBISPO** se redacta por encargo de la Sociedad Mercantil **URBANILOR S.L. UTE** con N.I.F. G-73318727, y domicilio social en c/ Pío 12 nº 21, de Lorca, y por **D. ANTONIO ALBERTO GIL ARCAS**, con D.N.I. 23.170.897-F, con domicilio en Avda. Juan Carlos I, nº 50 de Lorca, que actúan solidariamente de acuerdo con lo que establece el Artº 178 de la Ley 01/2001 de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia (en lo sucesivo

La redacción del Plan Especial corre a cargo del Arquitecto D. CARLOS MARTÍN PEREZ, del Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia.

B.- JUSTIFICACIÓN DEL ÁMBITO TERRITORIAL Y SISTEMA DE ACTUACIÓN PROPUESTO CONFORME AL PLANEAMIENTO VIGENTE O, EN SU CASO, AL AVANCE DE PLANEAMIENTO QUE SE ACOMPAÑE COMO ANEXO.

El desarrollo del sector, deberá realizarse a través de un Plan Especial, y el contenido de este documento como su tramitación deberán responder a este tipo de instrumento urbanístico.

La urbanización que se proyecta, pretende mantener la tipología de las unidades residenciales, con edificación de mínima densidad poca altura, y grandes espacios libres, tanto públicos como privados, sin incidir de forma importante en el paisaje natural. Por ello las futuras edificaciones se adaptarán a la orografía del terreno de una forma natural. Las ordenanzas que se han redactado persiguen esa finalidad.

En cuanto a los usos permitidos, son los propios de una zona residencial de carácter turístico, con la pretensión de constituir viviendas estables y no estacionales, complementada con los usos comerciales

indispensables, habida cuenta de la proximidad a núcleos existentes, y las características de los futuros usuarios.

Se proyectan zonas verdes públicas que se complementarán con otras privadas, para dar forma a una verdadera "ciudad jardín".

Las áreas de equipamientos de dominio y uso públicos, se sitúan repartidas por el ámbito del sector, entendiéndose que con ello se potencia su importancia y atractivo, con una reserva de espacio superior al 10% del suelo ordenado.

El equipamiento privado, se sitúa próximo a la carretera de acceso.

En cuanto al uso residencial, se establecen las siguientes áreas:

Zona para viviendas unifamiliares aisladas, en parcelar individuales, con la posibilidad de unirse para constituir edificación pareada, y en su caso, actuando por manzana completa, unidades de mayor tamaño.

Zona de viviendas colectivas en bloque abierto, con espacios comunes y tres plantas de altura como máximo.

Cada una de estas zonas se regula mediante ordenanzas, en las que se fijan los parámetros de edificación, retranqueos etc.

Se establece **una sola unidad de actuación**, que abarcará el ámbito completo de la actuación.

De acuerdo con el art. 178 de la LSRMU, se fija como sistema de actuación el de **concertación directa**, puesto que todos los propietarios han suscrito un convenio de responsabilidad solidaria, que se aporta en el anexo correspondiente de la memoria (1ª parte).

Se prevé la actuación dentro del primer cuatrienio de vigencia del P.G.

La gestión de la unidad, que podrá acometerse por fases, se regirá por los art. 181 y concordantes de la LSRMU.

C.- ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN, PROGRAMA DE TRABAJO Y DISTRIBUCIÓN DE INVERSIONES, CONFORME A LO SEÑALADO EN EL ARTÍCULO 160 DE ESTA LEY.

Los promotores solidariamente, cuentan con los recursos necesarios para llevar a cabo las obras previstas, a tal efecto en la Memoria (Programa de actuación) se deja claramente resuelto este punto.

El costo previsto de las obras de urbanización es el siguiente: Para la redacción de la presente valoración se ha tomado como referencia el libro del Arquitecto D. Pedro Pina, haciendo la salvedad de que en el P.U. se ajustarán las cantidades aquí reflejadas.

PRESUPUESTO ESTIMATIVO DE LAS OBRAS DE URBANIZACION DEL

	t%	€	
cap. 1	MOVIMIENTO DE TIERRAS	7,00	819.000,00
cap. 2	SANEAMIENTO Y ALCANTARILLADO	16,00	1.872.000,00
cap. 3	ABASTECIMIENTO DE AGUAS	10,00	1.170.000,00
cap. 4	ELECTRICIDAD Y RED DE TELEFONIA	11,00	1.287.000,00
cap. 5	ALUMBRADO PUBLICO	15,00	1.755.000,00
cap. 6	PAVIMENTACION FIRMES Y ACERAS	36,00	4.212.000,00
cap. 7	MOBILIARIO Y JARDINERIA DE VIALES	3,00	351.000,00
cap. 8	SEGURIDAD Y CONTROL DE OBRAS	2,00	234.000,00
TOTAL P.E.M.			11.700.000,00
BºIND		6,00	702.000,00
TOTAL P.C.			12.402.000,00
HONORARIOS FACULTATIVOS		6,00	702.000,00
OTROS GASTOS DE TRAMIACION		4,00	496.080,00
IMPLANTACION DE SERVICIOS			200.000,00
GASTOS POR DEMOLICIONES			0,00
GASTOS POR INDEMNIZACIONES			0,00
TOTAL			13.800.080,00
I.V.A.		16,00	2.208.012,80
TOTAL PRESUPUESTO			16.008.092,80

**ASCIENDE EL PRESENTE PRESUPUESTO ESTIMATIVO A
DE DIECISEIS MILLONES OCHO MIL NOVENTA Y DOS
EUROS CON OCHENTA CENTIMOS.**

Los gastos de urbanización corresponden a los propietarios o titulares de derechos patrimoniales, según el régimen aplicable a cada clase y categoría de suelo. Corresponden a las empresas

concesionarias o titulares de los servicios los gastos de las instalaciones y obras necesarias para el suministro y servicios energéticos, de telecomunicación o nuevas tecnologías de sectores liberalizados por la legislación estatal. Los propietarios de suelo o promotores tendrán derecho a ser reintegrados de los gastos anticipados por estos conceptos.

Los gastos de urbanización podrán satisfacerse total o especialmente mediante la cesión de terrenos edificables de valor urbanístico equivalente.

D.- PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN, QUE NO PODRÁN EXCEDER DE LOS SEÑALADOS EN EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS EXIGIBLES.

La gestión del PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN URBANISTICA se llevará a cabo por el sistema de CONCERTACIÓN DIRECTA, con responsabilidad solidaria entre los promotores, de acuerdo con el art. 178 de la LSRMU.

Las obras se ejecutarán en un **plazo de 48 meses** desde su comienzo, una vez aprobado el correspondiente proyecto de urbanización.

La construcción de las dotaciones públicas será decidida por el Ayuntamiento, tanto en el tiempo como en el tipo que convenga a los intereses municipales, las privadas se ejecutarán a partir de la terminación de las obras de urbanización o simultáneamente con éstas de acuerdo a la LSRMU previo depósito de los avales que correspondan.

La edificación de las viviendas se regirá por una norma similar.

Dicho proyecto establecerá las fases y prioridades, de acuerdo con la LSRMU.

Una vez terminadas las obras, y recibidas por el Ayuntamiento, se creará una asociación de propietarios o entidad urbanística de conservación que velará por la conservación de las instalaciones y servicios, si bien los servicios de carácter municipal (recogida de basuras, alumbrado público etc.) serán prestados por el Ayuntamiento

de Lorca, de acuerdo a las Ordenanzas por las que se rijan dichos servicios.

E.- GARANTÍAS QUE ASEGUREN LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN, MEDIANTE CRÉDITO COMPROMETIDO CON CARGO A FONDOS PÚBLICOS, O LA PLANIFICACIÓN Y COMPROMISO FINANCIERO DE LA INVERSIÓN CON FONDOS CUYO ORIGEN DEBERÁ ACREDITARSE.

Se aporta documento suscrito por entidad financiera que garantiza la ejecución de la actuación, si bien los promotores, individualmente, cuentan con recursos propios suficientes para el fin propuesto. Se acompaña dicho documento a la solicitud de tramitación administrativa.

F.- COMPROMISO DE PRESTACIÓN DE AVAL O FIANZA POR EL URBANIZADOR PREVISTOS EN CUANTÍA DEL 10 % DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN PREVISTOS.

Los promotores prestarán la garantía correspondiente por importe del 10% del coste de la urbanización del suelo ordenado, de acuerdo con la evaluación económica incluida en el mismo. Dicha garantía podrá ser en metálico, en valores públicos o mediante aval bancario.

G.- EN SU CASO, COMPROMISOS COMPLEMENTARIOS DEL URBANIZADOR EN CUANTO A EDIFICACIÓN, CESIONES, EJECUCIÓN DE DOTACIONES URBANÍSTICAS, AFECCIÓN DE INMUEBLES A FINES SOCIALES U OTRAS PRESTACIONES

El promotor desarrollará las obras de acuerdo con los plazos estipulados en este documento y en el Proyecto de Urbanización que lo desarrolle, y realizará las cesiones a que está obligado por la legislación vigente, las dotaciones urbanísticas previstas en el PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN URBANISTICA y demás obligaciones contraídas. A cuyo fin firma con los técnicos redactores el presente documento.

Lorca, noviembre de 2005

EI ARQUITECTO

Fdo. CARLOS MARTÍN PEREZ

VºBº LOS PROMOTORES

ANEXO I AL PROGRAMA DE ACTUACIÓN

Copia de la certificación bancaria acreditativa de que los promotores, disponen de medios suficientes para llevar a cabo las actuaciones a que hace referencia el presente Plan Especial.