

## Lorca

**9443 Gerencia de Urbanismo. Aprobación definitiva del proyecto de urbanización de la Unidad de Actuación 36 en la calle San Fernando.**

Por resolución de la Alcaldía de fecha 12 de junio de 2006, se acordó aprobar definitivamente del proyecto de urbanización de la Unidad de Actuación 36 en la calle San Fernando, seguido bajo el número 05.05.02 en la Gerencia de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Lorca.

Contra el presente acuerdo, que es definitivo en vía administrativa, cabe interponer ante el mismo órgano que los dicta recurso potestativo de reposición en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a aquél en que se practique la notificación del acto en cuestión, a tenor de lo previsto en los artículos 116 y 117 de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en conexión con lo establecido en la Ley 7/1985, de 2 de abril, y, en todo caso, directamente recurso ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Murcia, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que sea notificada la resolución, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 46 de la Ley 29/1998, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

El expediente se encuentra de manifiesto en la Gerencia de Urbanismo, sito en Complejo La Merced, de esta localidad.

Lorca, 3 de julio de 2006.—El Teniente Alcalde de Urbanismo, Josías David Martínez Fajardo.

—

## Lorca

**9444 Gerencia de Urbanismo. Aprobación inicial del Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes en las parcelas 10, 11 y 12 del Plan Parcial del RP-2.**

Por resolución de Alcaldía de fecha 12 de junio, se acordó aprobar inicialmente el Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes en las parcelas 10, 11 y 12 del Plan Parcial del RP-2, seguido bajo el número 06.05.01 en la Gerencia de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Lorca.

Lo que se hace público para general conocimiento y a los efectos de que los interesados puedan examinar el expediente y formular cuantas alegaciones estimen convenientes en defensa de su derecho, en el plazo de quince días, a contar a partir del día siguiente al de la publicación del presente anuncio en el «Boletín Oficial de la Región de Murcia».

El presente anuncio servirá de notificación a aquellos interesados desconocidos o cuyo paradero se ignore y a los que, no se hubiere podido practicar, conforme a lo dispuesto en el artículo 59.4 de la ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y de Procedimiento Administrativo Común.

El expediente se encuentra de manifiesto en el Servicio de Urbanismo, sito en Complejo La Merced, de esta localidad.

Lorca, 4 de julio de 2006.—El Teniente Alcalde de Urbanismo, Josías David Martínez Fajardo.

—

## Lorca

**9445 Gerencia de Urbanismo. Aprobación inicial del Estudio de Detalle para la reordenación de volúmenes de la calle Virgen de las Huertas.**

Por resolución de Alcaldía de fecha 12 de junio, se acordó aprobar inicialmente el Estudio de Detalle para la reordenación de volúmenes de la calle Virgen de las Huertas, seguido bajo el número 06.04.04 en la Gerencia de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Lorca.

Lo que se hace público para general conocimiento y a los efectos de que los interesados puedan examinar el expediente y formular cuantas alegaciones estimen convenientes en defensa de su derecho, en el plazo de quince días, a contar a partir del día siguiente al de la publicación del presente anuncio en el «Boletín Oficial de la Región de Murcia».

El presente anuncio servirá de notificación a aquellos interesados desconocidos o cuyo paradero se ignore y a los que, no se hubiere podido practicar, conforme a lo dispuesto en el artículo 59.4 de la ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y de Procedimiento Administrativo Común.

El expediente se encuentra de manifiesto en el Servicio de Urbanismo, sito en Complejo La Merced, de esta localidad.

Lorca, 4 de julio de 2006.—El Teniente Alcalde de Urbanismo, Josías David Martínez Fajardo.

—

## Lorca

**9458 Aprobación definitiva- del Plan Parcial Coy Sector S-1R.**

Por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 29 de mayo de 2006, se acordó aprobar definitivamente el Plan Parcial de Coy Sector S-1R, seguido bajo

el número 05.04.02, en la Gerencia de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Lorca.

Contra el presente acuerdo, que es definitivo en vía administrativa, cabe interponer ante el mismo órgano que los dicta Recurso potestativo de Reposición en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a aquél en que se practique la notificación del acto en cuestión, a tenor de lo previsto en los artículos 116 y 117 de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en conexión con lo establecido en la Ley 7/1985, de 2 de abril, y, en todo caso, directamente Recurso ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Murcia, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que sea notificada la Resolución, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 46 de la Ley 29/1998, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

En el anexo del presente anuncio se publica íntegramente el texto del articulado de las normas del Plan Parcial en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril Reguladora de las Bases de Régimen Local.

El expediente se encuentra de manifiesto en la Gerencia de Urbanismo, sita en Complejo La Merced, de esta localidad.

Lorca, 29 de junio de 2006.—El Tte. Alcalde de Urbanismo, Josías David Martínez Fajardo.

### PLAN PARCIAL COY SECTOR S-1.R

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

#### MEMORIA

(Abril 2006)

(Aprobación Definitiva)

#### Ordenanzas

##### 1.- Generalidades y terminología de conceptos.

###### 1.1. Objeto y ámbito de Aplicación.

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

El objeto es la redacción de unas Normas Urbanísticas de la ordenación, que establezcan la regulación del uso del suelo y de la edificación pública y privada.

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

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

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

Por tanto, serán de aplicación subsidiaria el P.G.M.O. de Lorca, así como la Ley 1/2001 de Suelo de la Región de Murcia y su modificación por la ley 2/2004 y Reglamentos en vigor.

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

Las normas de rango superior, son las recogidas en el P.G.M.O. de Lorca, relativas al sector denominado Coy Sector S-1.R

##### 1.3.- Terminología de conceptos.

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

##### 2. Régimen urbanístico del suelo.

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

Los terrenos objeto del presente P. Parcial pasan a ser desarrollados mediante el correspondiente Plan Parcial, Programa de Actuación y Proyecto de Urbanización, al proceso urbanizador previsto en el P.G.M.O.

##### 2.1.- Calificación del suelo:

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

Zona A residencial Multifamiliar

Zona B residencial Unifamiliar

Zona verde.

Zona equipamiento.

Zona viales y aparcamientos.

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

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

Podrán redactarse de acuerdo con los artículos 65 y 66 R. P. para adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en el Plan Parcial, o bien para ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del mismo y

completar, en su caso, la red de comunicaciones con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar el acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio estudio de detalle.

En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes del Plan Parcial no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.

La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación del suelo ni de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en el Plan ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquél. Se respetarán en todo caso las determinaciones del planeamiento de ámbito superior.

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

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

En éste caso particular servirá, si se desea, para transferir edificabilidad y ordenar volúmenes de forma diferente a como se plantean en la ordenación dentro de la misma parcela sin sobrepasar la edificabilidad máxima de la misma ni el nº de viviendas. Asimismo se permite la transferencia de aprovechamiento, tanto en edificabilidad como en nº de viviendas de una parcela a otra dentro (incluso entre distintas zonas de ordenanza) del presente Plan Parcial sin incrementar las condiciones globales de edificabilidad y nº de viviendas, materializándose a través de los correspondientes documentos públicos y según los procedimientos legalmente establecidos.

### **2.3.- Parcelaciones.**

Se entiende por parcelación la subdivisión simultánea o sucesivas de terrenos en dos o más lotes, o la agrupación de parcelas previstas en la ordenación del Plan Parcial.

Se permiten agrupar parcelas para formar otras de mayores dimensiones.

Las parcelas resultantes estarán sujetas a las prescripciones de estas Ordenanzas.

Se podrán dividir parcelas para formar otras de menor tamaño siempre que se cumplan con los requisitos de parcela mínima y que cada una de las nuevas parcelas cumplan con los parámetros reguladores de la Ordenanza obtenida en el presente P.P.

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

La nueva parcelación será objeto de Licencia Municipal.

El Plan Parcial incluye un plano parcelario que permite justificar la Ordenación prevista. El plano parcelario no es vinculante.

### **2.4.- Proyectos de urbanización.**

Los proyectos de Urbanización estarán constituidos por los documentos requeridos por el Reglamento de Planeamiento (art. 159 de la L. S. Región de Murcia y Capítulo VII del Título I de su Reglamento de Planeamiento), así como por lo que se derive del cumplimiento de las condiciones impuestas por el Plan Parcial.

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

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

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

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

#### **2.4.1.- Red viaria.**

##### **Alineaciones:**

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

##### **Rasantes:**

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

##### **Pendientes longitudinales:**

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

##### **Cruces de calzadas:**

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

##### **Secciones transversales:**

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

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

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

#### Pavimentaciones:

Además de transmitir al terreno las presiones debidas al tráfico y de proporcionar a éste una superficie de rodadura adecuada, la elección y diseño del pavimento tendrá en cuenta el carácter del entorno, sus colores y texturas, así como la función de la calle dentro de la estructura urbana.

En las calles peatonales, se recomienda el uso de pavimentos modulares, adoquinados de piedra, prefabricados de hormigón, cerámicos, excepto hormigón impreso.

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

#### 2.4.2.- Zonas verdes y otros espacios libres

Si diseño se realizará con respeto a las alineaciones oficiales.

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

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

#### 2.4.3.- Supresión de barreras arquitectónicas.

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

#### 2.4.4.- Alumbrado público.

Requerimientos luminotécnicos recomendados:

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

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

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

#### Geometría de la instalación:

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

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

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

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

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

#### Componentes de la instalación:

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

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

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

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

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

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

#### 2.4.5.- Jardinería y mobiliario urbano.

Criterios Generales:

Contarán con drenaje adecuado.

Conservación de los mismos

Mantenimiento de su funcionalidad y diversidad

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

Asegurar las condiciones mínimas de estabilidad del arbolado

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

Optima distribución de los espacios verdes

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

Arbolado:

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

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

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

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

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

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

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

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

Mobiliario urbano

La ubicación de los elementos se hará con criterio ordenado y global.

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

2.4.6.- Abastecimiento de agua.

Disponibilidad de caudal y conexiones:

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

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

Elevación:

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

Regulación:

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

Red de distribución:

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

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

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

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

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

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

Protección contra incendios:

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

2.4.7.- Saneamiento:

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

La distancia máxima entre pozos de registro será de 50 metros

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

Las conducciones irán bajo zona de servicios o aceras.

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

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

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

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

#### 2.4.8.- Depuración:

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

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

#### 2.4.9.- Infraestructura eléctrica:

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

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

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

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

#### 2.4.10.- Telecomunicaciones:

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

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

#### 2.5.- Entidades urbanísticas de conservación.-

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

### 3. Normas Generales.

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

fundamentales, así como a las Normas de edificación con referencia a las condiciones técnicas.

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

La Normativa General en cuanto a las normas de edificación recogidas en el P.G.M.O. se realiza de forma específica para el suelo urbano y se concretiza en la normativa propia del uso a que se destine y en la ordenanza particular de la aplicación concretándose para éste tipo de suelo sectorizado en la Normativa General y en las Ordenanzas Particulares del presente Plan Parcial, como ordenanza particular del planeamiento de desarrollo.

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

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

Parcela mínima.

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

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

Agrupación y segregación de parcelas.

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

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

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

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

Parcela edificable.

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

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

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

Tipos de edificación.

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

a) Residencial multifamiliar: Es aquella manzana, sin espacio interior no edificable, en la que se puede ocupar toda la parcela, pudiendo disponer de patios interiores que deberán cumplir lo establecido en el artículo 88 (Normas de Edificación), del P.G.M.O. de Lorca.

b) Residencial unifamiliar aislada, adosada o pareada, agrupada y entre medianeras: Es aquella manzana, en la que se ocupa parte de la parcela, pudiendo tener una o más fachadas retranqueadas respecto a la alineación oficial.

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

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

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

Alturas de edificación:

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

La altura se medirá en la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada de la parcela desde

el nivel de la acera o rasante oficial hasta el plano inferior del forjado de cubierta o alero.

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

Sótanos y semisótanos:

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

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

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

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

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

Valla tipo:

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

### 3.2.- Condiciones de Volumen:

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

Quedan incluidos en el conjunto del volumen:

a) La superficie edificable de todas las plantas del edificio con independencia del uso a que se destinen, a excepción de sótano o semisótano conforme a la definición del presente P. P.

b) Las terrazas, balcones o cuerpos volados que quede cerrados por tres de sus laterales.

c) Los áticos y entreplantas

Quedan excluidos del conjunto de volumen edificable:

a) Los patios interiores, aunque sean cerrados.

b) Los soportales, y plantas diáfanos porticadas, que en ningún caso podrán ser objeto de cerramiento posterior, que suponga rebasar la superficie total edificable.

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

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

### 3.3.- Condiciones de uso.

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

### 3.4.- Condiciones higiénicas.

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

### 3.5.- Condiciones de Seguridad:

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

Serán de obligatorio uso, como mínimo, las siguientes:

#### a) Hidrantes de incendios.

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

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

Podrá ser del tipo columna o arqueta.

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

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

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

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

### 3.6.- Condiciones constructivas.

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

NBE- CA-88. sobre condiciones acústicas.

NBE-CPI-96. sobre Protección contra Incendios.

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

### 3.7.- Condiciones Estéticas.

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

Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán

tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

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

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

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

### 3.8.- Condiciones de Accesibilidad.

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

- Las zonas reservadas para equipamientos y sistemas locales de espacios libres, permiten su ejecución normal sin barreras urbanísticas o arquitectónicas.

- En cuanto a los elementos de urbanización y mobiliario urbano se cumple con el art. 9 y 10 de la citada Ley.

- El proyecto de urbanización garantizará que la colocación del mobiliario urbano, sea de tal manera que presenta un espacio libre de circulación, con una anchura mínima de 1,20 mt.

- Igualmente se estará a lo dispuesto en la citada legislación, a las edificaciones e instalaciones anexas permitidas por el Planeamiento, en base a su consideración de edificaciones de uso público o privado, residencial o no.

- Los itinerarios peatonales exteriores, como aceras y otros, poseen un ancho mínimo de 1,5 mt o superior.

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

### 3.9.- Reserva de plazas de aparcamiento.

El cumplimiento de las reservas de plazas de aparcamiento establecido por la L.S. y el Reglamento, se garantiza por las diseñadas en superficie.

## 4. Normas particulares de cada zona.

### 4.1.- Ordenanza Zona A: (Residencial Multifamiliar).

Definición:

Esta formada por las áreas previstas para este uso en los planos de ordenación y se corresponden con la tipología de Edificación entre medianerías.

**Ordenación:**

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

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

En cualquier caso, podrá transferirse edificabilidad entre las distintas tipologías permitidas dentro de la misma parcela, sin sobrepasar la edificabilidad máxima de la misma.

Así mismo, se permite la transferencia de aprovechamiento, tanto en edificabilidad como en nº máximo de viviendas de una parcela a otra parcela (incluso entre distintas zonas de ordenanza), dentro del presente Plan Parcial, sin incrementar las condiciones globales de edificabilidad y nº de viviendas materializándose a través de los correspondientes documentos públicos y según los procedimientos legales establecidos.

**Tipos de edificación:**

Serán de aplicación las siguientes tipologías:

Residencial Multifamiliar.

**Usos permitidos:**

- . La planta baja podrá ser diáfana
- . Residencial en todas sus clases y categorías.
- . Garaje – aparcamiento.
- . Comercial, categoría a , situado en planta baja asociado o no a planta sótano o semisótano, y categoría b
- . Oficinas, asociado o no a planta sótano o semisótano
- . Hotelero, categorías 1,3,4 y 5
- . Hostelero situado en planta baja asociado o no a otras plantas con aforos tipo I y II y III.
- . Servicios recreativos y otros servicios terciarios, situados en planta baja con aforos tipo I, II y III.
- . Industria y talleres compatibles con el uso residencial
- . Actividades complementarias de uso agropecuario
- . Dotacional en todas sus clases.

Parcela mínima: 100 m2.

Frente mínimo: 5 mts.

**Retranqueos:**

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

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

Se puede ocupar la totalidad del subsuelo

En caso de desarrollo mediante Estudio de Detalle, la separación, en su caso, entre edificaciones será de 4 mts.

**Condiciones de volumen:**

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

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

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

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

En éste caso particular servirá, si se desea, para transferir edificabilidad y ordenar volúmenes dentro de la misma parcela sin sobrepasar la edificabilidad máxima de la misma, incluso entre zonas de distinta ordenanza y tipologías. Asimismo se permite la transferencia de aprovechamiento, tanto en edificabilidad como en nº de viviendas de una parcela a otra (incluso entre distintas zonas de ordenanza) dentro del presente Plan Parcial sin incrementar las condiciones globales de edificabilidad y nº de viviendas, materializándose a través de los correspondientes documentos públicos y según los procedimientos legalmente establecidos.

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

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

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

7.- La ocupación del subsuelo podrá ser el 100% de la parcela, entendiéndose por parcela la proyección horizontal del bloque edificable más las zonas de retranqueo, en su caso.

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

Definición: Esta formada por las áreas previstas para este uso en los planos de ordenación y en la que se prevé que van a proyectarse principalmente viviendas unifamiliares en sus distintas tipologías (aislada, adosada o pareada, agrupada, entre medianerías)

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

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

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

En cualquier caso, podrá transferirse edificabilidad entre las distintas tipologías permitidas dentro de la misma parcela, sin sobrepasar la edificabilidad máxima de la misma.

Así mismo, se permite la transferencia de aprovechamiento, tanto en edificabilidad como en nº máximo de viviendas de una parcela a otra parcela (incluso entre distintas zonas de ordenanza), dentro del presente Plan Parcial, sin incrementar las condiciones globales de edificabilidad y nº de viviendas materializándose a través de los correspondientes documentos públicos y según los procedimientos legales establecidos.

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

Tipos de edificación:

Serán de aplicación las siguientes tipologías:

Residencial Unifamiliar aislada

Residencial unifamiliar adosada o pareada

Residencial unifamiliar agrupada

Residencial unifamiliar entre medianerías

Usos permitidos:

- . La planta baja podrá ser diáfana
- . Residencial en todas sus clases y categorías.
- . Garaje – aparcamiento.
- . Comercial, categoría a , situado en planta baja asociado o no a planta sótano o semisótano, y categoría b
  - . Oficinas, asociado o no a planta sótano o semisótano
    - . Hotelero, categorías 1,3,4 y 5
    - . Hostelero situado en planta baja asociado o no a otras plantas con aforos tipo I y II y III.
    - . Servicios recreativos y otros servicios terciarios, situados en planta baja con aforos tipo I, II y III.
    - . Industria y talleres compatibles con el uso residencial
      - . Actividades complementarias de luso agropecuario
      - . Dotacional en todas sus clases.

Parcela mínima: 100 m2.

Frente mínimo: 5 mts.

Retranqueos:

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

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

Se puede ocupar la totalidad del subsuelo

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

En el caso de Ordenación mediante Estudio de Detalle, la separación entre edificaciones será de 4 mts.

Condiciones de volumen:

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

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

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

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

En éste caso particular servirá, si se desea, para transferir edificabilidad y ordenar volúmenes de forma diferente a como se plantean en la ordenación dentro de la misma parcela sin sobrepasar la edificabilidad máxima de la misma ni el nº de viviendas. Asimismo se permite la transferencia de aprovechamiento, tanto en edificabilidad como en nº de viviendas de una parcela a otra (incluso entre distintas zonas de ordenanza) dentro del presente Plan Parcial sin incrementar las condiciones globales de edificabilidad y nº de viviendas, materializándose a través de los correspondientes documentos públicos y según los procedimientos legalmente establecidos.

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

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

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

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

#### 4.3.- Ordenanza Zona Verde:

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

Ordenación y usos:

Los usos serán exclusivamente verde público y espacio libre.

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

Condiciones de edificación: Serán las recogidas por el P.G.M.O. en su artículo 62

Conservación:

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

#### **4.4.- Ordenanza Equipamiento.**

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

Usos: Serán las recogidos por el P.G.M.O. en su artículo 57.

Condiciones de edificación: Serán las recogidas por el P.G.M.O. en sus artículos 58, 59 y 60.

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

#### **4.5.- Ordenanza Zona Viales y Aparcamientos:**

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

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

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

Condiciones de edificabilidad: Aprovechamiento nulo.

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

#### **Plan de etapas**

Se trata de definir la ejecución de las obras de urbanización en coherencia con el desarrollo de la edificación, de las dotaciones y de las redes de servicio previstas:

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

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

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

### **Estudio económico financiero**

#### **Objetivo y extensión del estudio.**

##### **Objeto.**

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

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

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

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

##### **Proceso del Estudio.**

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

Se incorpora al estudio, asimismo, el valor de las indemnizaciones por derribo de construcciones, cosechas y plantaciones, e instalaciones en general, que se producen con motivo de la actuación. Todo este proceso nos lleva a obtener unos valores resultantes de la actuación que se revierten a una unidad fundamental: la superficie de techo construible en las áreas edificables. De esta forma obtenemos unos valores medios generales de repercusión sobre el m<sup>2</sup>. de techo para toda el área. Considerando el carácter eminentemente social de toda actuación urbanística, y las distintas capacidades para soportar los costes que resisten cada uno de los tipos de edificación contenidos en el Plan, se efectúa una descomposición racional del precio medio así determinado, de forma que vengan reducidas las cargas que soportan los sectores residuales de vivienda colectiva y, por el contrario, se aumentan los que soportan las edificaciones comerciales.

Se puede llegar de esta forma a determinar para el Sector, habida cuenta de la superficie contenida en el mismo y del uso a que se destinan, las cargas que les corresponden soportar, derivadas de la totalidad de la actuación. Por último, se establece, en cada uno de los tipos de edificación considerados, la relación de las cargas al coste total, para comprobar que los porcentajes resultantes de dicha comparación están dentro de los límites determinados por las disposiciones vigentes. A estos efectos se introduce un factor de corrección que permite englobar términos heterogéneos, como pueden ser el volumen destinado a usos comerciales y de equipo, o el volumen destinado a usos comerciales y de equipo, o el volumen residencial. Un factor de ponderación adecuado puede

ser 1,00 para viviendas, y 1,20 para instalaciones comerciales y de equipo administrativo.

**Costes de suelo, de Urbanización y de Indemnizaciones.**

**Consideraciones Generales:**

Desconociéndose la variación de los índices de precios en el período en que se desarrollará el Plan, todos los cálculos se refieren al nivel actual de precios. Las variaciones del índice general deberán por tanto, repercutirse en su día, en la forma oportuna, en los valores de los módulos aplicables en cada momento, para mantener el equilibrio que hoy se plantea en este estudio.

**Valor del Suelo.**

Se estima un módulo medio de valor del suelo de 30 Euros/m2, lo cual nos da un valor total de 1.961.640 Euros

**Costes de Indemnizaciones.**

Una estimación de los edificios, instalaciones, plantaciones y cultivos, existentes en el sector, permite estimar el coste de las indemnizaciones en 30.000 euros.

**Costes de Urbanización.**

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

**Sistemas Generales:**

Infraestructura exterior para red de abastecimiento de agua:	36.000 Euros
Infraestructura exterior de energía Eléctrica:	300.000 Euros
Total sistemas Generales:	336.000 Euros

**Sistemas Locales**

Explanación y Pavimentación	371.503 Euros
Red de Agua	164.612 Euros
Red de Saneamiento (incluido depuradora)	318.984 Euros
Jardinería y Mobiliario Urbano	33.933 Euros
Electrificación	164.612 Euros
Alumbrado Público	113.309 Euros
Telecomunicaciones	79.316 Euros
Otros	22.654 Euros
Total Sistemas Locales	1.268.980 Euros
Total costo de obras de urbanización	1.604.980 Euros

**Estudio Económico-Evaluación Económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de la obra de urbanización.**

**Valor del suelo**

Se estima un módulo medio de valor del suelo de 30 Euros/m2, lo cual nos da un valor total de 1.961.940 Euros

**Costes de Indemnizaciones.**

Una estimación de los edificios, instalaciones, plantaciones y cultivos, existentes en el sector, permite estimar el coste de las indemnizaciones en 30.000 euros.

**Valor de los gastos de urbanización**

Incluyendo sistemas generales y locales, resulta un valor de 1.604.980 Euros

**Valor de la Urbanización.**

Valor del suelo.....	1.961.640 Euros.
Costes de indemnizaciones.....	30.000 Euros
Coste Urbanización.....	1.604.980 Euros
<b>Coste Total.....</b>	<b>3.596.620 Euros</b>

(Tres millones quinientos noventa y seis mil seiscientos veinte euros)

Se realiza la presente evaluación estimativa, de conformidad con lo dispuesto en el art. 55 del RP, para ello, han sido considerados precios unitarios que resultan aplicables en la actualidad en obras de características análogas a la que contendrá el proyecto de Urbanización, estos precios se verán afectados, en todo caso, del incremento de los costes de los materiales y mano de obra en el tiempo que transcurra entre el momento en que se redacta este P. Parcial, y el comienzo de las obras.

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

En cuanto a la viabilidad del proceso urbanizador, y en base al costo estimado, teniendo en cuenta que la superficie del sector, es de 65.388 m2, resulta una repercusión sobre m2 bruto de:

$$3.596.620 \text{ Euros} / 65.388 \text{ m}^2 = 55,00 \text{ Euros/m}^2.$$

Repercusión que resulta ser razonable.

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

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

**Estudio financiero.**

Dada la relación existente entre el coste estimado de la implantación de los servicios, la edificabilidad permitida por el Planeamiento, y las características inmobiliarias de la zona, (tipología edificatoria, etc) la gestión

del citado suelo y la acción urbanizadora, es perfectamente viable y asumible por los propietarios afectados.

El importe económico para el pago de la ejecución total de las obras de urbanización e implantación de servicios queda garantizado por los propietarios de los terrenos, de acuerdo con la evaluación económica realizada en el punto anterior y con los medios económicos de toda índole que poseen, independientemente entre sí y en la proporción que les corresponde y que se indica en el Anexo I de la Memoria.

### Conclusión

Con la documentación que antecede y los planos que se acompañan, los Arquitectos que suscriben dan por terminada la redacción del Plan Parcial que desarrolla el P. G. O. U. de Lorca, situado en el Coy Sector S-1.R, que ha sido redactado, según su leal saber y entender, de acuerdo con la normativa vigente, del ámbito local, provincial, autonómica y nacional.

Lorca, abril de 2006.—Los Arquitectos.

## Lorca

### 9465 Aprobación definitiva del estudio de detalle en el plan parcial del sector RP-2.

Por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 29 de mayo de 2006, se acordó aprobar definitivamente el Plan Parcial del Sector RP-2, seguido bajo el número 05.12.04, en la Gerencia de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Lorca.

Contra el presente acuerdo, que es definitivo en vía administrativa, cabe interponer ante el mismo órgano que los dicta Recurso potestativo de Reposición en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a aquél en que se practique la notificación del acto en cuestión, a tenor de lo previsto en los artículos 116 y 117 de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en conexión con lo establecido en la Ley 7/1985, de 2 de abril, y, en todo caso, directamente Recurso ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Murcia, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que sea notificada la Resolución, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 46 de la Ley 29/1998, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

En el anexo del presente anuncio se publica íntegramente el texto del articulado de las normas del Plan Parcial en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril Reguladora de las Bases de Régimen Local.

El expediente se encuentra de manifiesto en la Gerencia de Urbanismo, sita en Complejo La Merced, de esta localidad.

Lorca, 27 de junio de 2006.—El Tte. Alcalde de Urbanismo, Josías David Martínez Fajardo.

### Estudio de detalle (modificado) para transferencias de aprovechamiento entre las parcelas 3 y 4, del Plan Parcial del sector RP2, en Lorca (Murcia)

Marzo 2006

(Aprobación Definitiva)

#### 7.- Normativa de aplicación.

Dado el carácter que tiene el presente Estudio de Detalle de Ordenación de Volúmenes y transferencias de Aprovechamiento, la normativa básica de la que se parte, es la del Plan Parcial Aprobado.

En concreto, se parte, como no podía ser de otra manera del mantenimiento de los usos, zonificaciones, estructura urbana, alineaciones y del volumen global y número de viviendas establecido en el planeamiento vigente, para el ámbito del Sector.

Los terrenos objeto del presente Estudio de Detalle, lo forman las parcelas n.º 3 y 4 dentro de la Zona A Residencial Unifamiliar de las Ordenanzas del Plan parcial RP2.

Las Normas urbanísticas de aplicación serán:

- Las del Plan Parcial del Sector RP2 Aprobado definitivamente.
- Las del presente Estudio de Detalle, en su caso.