

Lorca

9459 Aprobación definitiva del Plan Parcial La Escucha 1 RT.

Por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 29 de mayo de 2006, se acordó aprobar definitivamente La Escucha 1 RT, seguido bajo el número 05.09.05, 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 aquel 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.

De suelo urbanizable sectorizado. Denominado «La Escucha» Sector 1 RT. Lorca (Murcia)

«Residencial Solyvida»

Memoria

(Mayo 2006)

Aprobación Definitiva

4.- 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 Parcial.

El objeto es la redacción de unas Normas Urbanísticas 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 el P.G.M.O. de Lorca, en los conceptos mas genéricos y normas fundamentales de forma subsidiaria, 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. En caso de duda se estará a la interpretación de los Servicios Técnicos y el equipo redactor, teniendo en cuenta el espíritu del presente Plan Parcial.

Igualmente se estará al contenido del Convenio suscrito por la mercantil «Transformación y Desarrollo de Suelos, S.L.».

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

Las normas de rango superior, son las recogidas en el P.G.M.O. de Lorca, relativas al sector denominado «La Escucha» 1 RT, en su forma mas genérica y con carácter global e incompatibles usos para el presente Sector.

4.1.3.- Terminología de conceptos.

Respecto a la terminología de conceptos mas generales, 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 mas general 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 por el P.G.M.O. para el desarrollo de los suelos urbanizables.

4.1.4.- Régimen de usos en el presente Plan Parcial.

El presente capítulo tiene por objeto la regulación de los usos en función de las diversas perspectivas con que son susceptibles de ser diferenciados, así como la regulación particularizada de las mismas, conforme a los criterios e idiosincrasia de la forma de hacer del promotor del Plan Parcial.

Entendemos que conforme la normativa es mucho mas complicada, se puede escapar de la mano la mayor cantidad de posibilidades, haciendo que se vuelva la ordenanza contra los propios efectos que queremos producir.

En éste sentido conviene repasar algunos conceptos definidos en el Plan General, y que van a ser redefinidos en el presente Plan Parcial, pasando a

formar parte de las ordenanzas del presente Plan Parcial en sustitución de éste.

Uso Residencial. Vivienda Unifamiliar:

Es la que se destina a alojamiento de personas que configuran un núcleo familiar en tipología de edificio aislado o agrupado horizontalmente con otros del mismos o distinto grupo que cuenta con acceso exclusivo o independiente (no a través de espacios comunes) desde la vía pública o espacio libre o exterior o interior de la propia parcela o manzana, así como los viales interiores de la ordenación de la misma.

Uso Residencial. Vivienda Colectiva:

Es la que se destina a alojamiento de personas que configuran un núcleo familiar en tipología de residencial multifamiliar agrupada horizontal o verticalmente con otros, formando edificios en los que se resuelve el acceso a las viviendas desde espacios comunes que actúan como elemento de relación entre espacio interior de las viviendas y la vía pública, espacio libre exterior o interior de la propia parcela o manzana, así como los viales interiores de la ordenación de la misma.

4.2. 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 poder ser edificados al poseer una ordenación detallada en el correspondiente Plan Parcial, en aplicación del art. 105 de la L.S. 1/2001, sometido al régimen establecido en los art. 123 y 140 de la citada Ley.

4.2.1.- Calificación del suelo:

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

Zona Residencial Unifamiliar (RU)

Zona Residencial Unifamiliar-Comercial (COM)

Zona Hotelera (Equipamiento privado) (ZH)

Zona Equipamiento Deportivo Privado (Campo de Prácticas) (DEP)

Zona de Equipamiento Público (EQ PP)

Zona Verde Sistema Espacios Libres (SG EL-EL PP)

Zona S.G. Infraestructuras (SG INFR.)

Zona Depuradora y Depósito (INF-DEP)

Zona viales y aparcamiento.

4.2.2. Régimen relativo a los Estudios de Detalle.

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 el presente Plan Parcial, cuando se requiera abrir viales para dar acceso a las parcelas resultantes el ancho del mismo no será inferior a 6 mt, pudiéndose hacer compatible el tráfico peatonal y rodado.

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 edificabilidad ni de las alturas máximas 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 entre distintas tipologías y usos compatibles permitidos dentro de la misma parcela, y ordenar volúmenes sin sobrepasar la edificabilidad máxima de la misma. Asimismo se permite la transferencia de aprovechamiento, tanto en edificabilidad como en nº de viviendas, en edificabilidad de una parcela a otra dentro del presente Plan Parcial sin incrementar las condiciones globales de edificabilidad, ni nº de viviendas entre la globalidad total del Plan Parcial, materializándose a través de los correspondientes documentos públicos y según los procedimientos legalmente establecidos.

4.2.3.- Parcelaciones.

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

Se permiten agrupar parcelas para formar otras de mayores dimensiones.

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

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

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

La nueva parcelación será objeto de Licencia Municipal.

Defectos de parcela mínima, las parcelas existentes objeto de una segregación o agrupación tendrán que ser edificables conforme a las presentes Ordenanzas. En ningún caso la parcela mínima podrá ser inferior a lo indicado en las Ordenanzas Particulares de cada zona en su caso.

4.2.4.- Proyectos de urbanización.

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

4.2.4.1- Red viaria.

Alineaciones:

Se adecuarán a las definidas en los planos del Plan Parcial 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.

Dimensionamiento:

Se han diseñado seis tipos de viales con anchos totales de 14.5 mts., 17,5 mts., 18 mts., 21 mts. 28 mts. y 31 mts.:

Para el vial de 14,5 mts. se ha considerado dos aceras de 2,5 mts. franja de aparcamientos de 2,5 mts. y calzada de 7 mts.

Para el vial de 17,5 mts. se ha considerado dos aceras de 2,5 mts. franja de aparcamientos de 2,5 mts., calzada de 7 mts. y carril bici de 3 mts.

Para el vial de 18 mts. se ha considerado dos aceras de 3 mts., 2 franjas de aparcamientos de 2,5 mts. cada una y calzada de 7 mts.

Para el vial de 21 mts. se ha considerado dos aceras de 3 mts., 2 franjas de aparcamientos de 2,5 mts. cada una, calzada de 7 mts. y carril bici de 3 mts.

Para el vial de 28 mts. se ha considerado dos aceras de 4 mts., 2 franjas de aparcamientos de 2,5 mts. cada una, 2 calzadas de 7 mts. cada una y una mediana central de 1 mts.

Para el vial de 31 mts. se ha considerado la misma sección transversal que la calle de 28 mts. y un carril bici en uno de sus laterales de 3 mts. de ancho.

Dado que la disposición de los aparcamientos es en línea, se cumple sobradamente con las necesidades de ancho libre de 3,30 mts. para las plazas de minusválidos

Estudio de tráfico

Dado que todos los viales propuestos admiten doble sentido de circulación, dado que la calzada es siempre de 7 mts. de ancho como mínimo, no se plantean problemas específicos de circulación. En el momento de la redacción del Proyecto de Urbanización se deberá requerir el informe preceptivo de la Policía Municipal, tal y como es habitual, por parte de la Gerencia de Urbanismo, en la tramitación de dichos proyectos.

4.2.4.2.- Zonas verdes y otros espacios libres

Si diseño se realizará con respeto a las alineaciones oficiales.

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

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

4.2.4.3.- Supresión de barreras arquitectónicas.

Los proyectos de urbanización cumplirán las condiciones establecidas en 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.

4.2.4.4.- Alumbrado público.

Requerimientos luminotécnicos recomendados:

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

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

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

Geometría de la instalación:

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

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

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

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

La distancia mínima de las columnas 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 suspendidas podrá admitirse el grapeado vertical de cables por fachada en derivación o punto de luz, siempre tapados y que el carácter del entorno y la edificación lo permitan. En todos los casos, los cruces de calzada se resolverán subterráneos, con zanjas y arquetas.

Los tendidos eléctricos, serán subterráneos a base de cable de cobre, con aislamiento de 1000 V, discurriendo bajo las aceras, embutidos en canalizaciones de PVC rígido y disponiéndose arquetas para cruces de calzada y en cada punto de luz.

Los cuadros de protección y medidas de alumbrado público, se instalarán en las fachadas de los centros de transformación, de la forma usual al resto de las instalaciones e éste tipo de la ciudad. El cuadro servirá para dar servicio a los circuitos de alumbrado, en sus modalidades de manual y automático, para lo cual dispondrá de reloj programable y célula fotoeléctrica, protegiendo todas las fases y circuitos con sus correspondientes fusibles e interruptores magnetotérmicos.

En los cálculos y diseño del alumbrado público, se seguirán las especificaciones del Reglamento de Baja

Tensión y las normas e instrucciones para éste tipo de instalaciones del Excmo. Ayuntamiento de Lorca.

4.2.4.5.- Jardinería y mobiliario urbano.

Criterios Generales:

Contarán con drenaje adecuado.

Conservación de los mismos

Mantenimiento de su funcionalidad y diversidad

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

Asegurar las condiciones mínimas de estabilidad del arbolado

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

Optima distribución de los espacios verdes

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

Arbolado:

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

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

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

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

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

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

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

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

Mobiliario urbano

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

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

4.2.4.6.- Abastecimiento de agua.

Disponibilidad de caudal y conexiones:

El punto de entronque es la tubería de salida de 300 mm. del depósito del «Aljibejo». Dicho depósito pertenece a la Mancomunidad de Canales del Taibilla, siendo su capacidad suficiente para abastecer las necesidades del sector objeto del presente Plan Parcial.

En un futuro, la administración local tiene previsto, conectar dicho depósito con las redes de transporte de agua procedente de la Planta Desaladora de la ciudad de Aguilas., para garantizar aún más la continuidad del suministro.

Desde dicho depósito se realizará una nueva conducción que conectará con el depósito regulador, a prever, en el interior de la urbanización. Desde este depósito se abastecerá la red interior del sector.

Elevación:

No se prevé necesidades de impulsión, dado que el depósito del «Aljibejo» está a una cota superior (Cota 475 mts.) a la de la cota donde se prevé ubicar el depósito regulador (Cota 378 mts.), siendo éste el punto topográficamente más alto. Ello hace innecesario, en principio, la previsión de impulsión en la red interior de abastecimiento de agua del sector

Regulación:

Se prevé un depósito acumulador y regulador para reserva de dotación media de agua de 1 día.

Para el cálculo del depósito acumulador se considerará una dotación de 250 litro/hab./día, reserva para un mínimo de un día y un coeficiente de simultaneidad del 0,80 en función del índice de estacionalidad máximo previsto.

En función de la demanda prevista, la capacidad del depósito debe ser de 1.992 m3.

Red de distribución:

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

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

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

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

Los tubos, válvulas y piezas especiales se dispondrán con el timbraje suficiente para garantizar la estanqueidad y durabilidad de la red. En cualquier caso la presión de servicio será como mínimo de 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.

Para el riego de jardines se dispondrán de una red independiente suministrada a partir de las aguas depuradas una vez almacenadas para tal uso

Las tuberías de la red se construirán con tuberías de polietileno, con junta y sobre lecho de arena, pero siempre siguiendo los criterios de la Ordenanza Municipal del Servicio de Aguas y teniendo un recubrimiento al menos 80 cm., sobre la generatriz superior del tubo, para conseguir un cruzamiento fácil por debajo de los servicios restantes de agua potable y media tensión principalmente.

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.

Se tendrá en cuenta un caudal de 500 litros/minuto durante 2 horas con una presión mínima de 10 m.c.d.a.

4.2.4.7.- 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 calzadas o aceras.

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

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

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

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

4.2.4.8.- Depuración:

En cuanto a la depuración de los vertidos urbanos, se prevé una estación depuradora, con un tratamiento

primario del efluente (decantación) y un tratamiento secundario (biológico), que podrán realizarse simultáneamente en plantas de tipo compacto, permitiendo la rentabilización del líquido efluente para riego de jardines.

Las necesidades previstas son, en función de la demanda prevista y las pérdidas, es de 1.395 m³/día

4.2.4.9.- Infraestructura eléctrica:

Disponibilidad de potencia y conexiones

La potencia Demandada por las necesidades energéticas del sector, es:

Total potencia demandada por el Sector: 40.152 Kw.

Potencia a nivel de centros de Transformación: 22.307 KVA.

Potencia a nivel de centros de líneas de media tensión: 18.961 KVA.

Potencia a nivel de barras de estación transformadora: 18.013 KVA

En base al informe sectorial emitido por la Compañía Iberdrola, el punto de entronque se establecería en la actual Subestación de Purias con las correspondientes ampliaciones de media tensión necesarias.

Desde dicha subestación partirán los nuevos circuitos de Media Tensión hasta llegar al Centro de reparto con simple barra al que se conectarán los nuevos circuitos y los anillos de media tensión de la urbanización

Dichos nuevos circuitos de media tensión se realizarán preferentemente en aéreo con conductores AL/s1A., desde la Subestación hasta la urbanización.

Red interior

La red interior constará de:

- Centro de reparto con simple barra al que se conectarán los nuevos circuitos y los anillos de media tensión de la urbanización

- Red subterránea de media tensión en el interior de la urbanización con conductores tipos HEPRZ1 de Aluminio, anillando los nuevos Centros de Transformación que se instalen en el interior de la urbanización

- Centros de Transformación, en el interior de la urbanización, con acceso desde viales públicos.

El esquema de trazado queda grafiado en los planos correspondientes. A partir del centro de reparto, se prevé el soterramiento de la línea en media tensión hasta los centros de transformación desde donde se distribuye la red interior hasta las acometidas domiciliarias y a la red de alumbrado público.

El cable subterráneo de media tensión será al menos de 150 mm² de sección, en aluminio. El cable irá ubicado en una zanja de 1,10 m. de profundidad y 0,60 m. de ancho. Los cruces de calzadas se ejecutarán embutiendo el cable en un tubo hormigonado o pasatubos.

Centros de Transformación:

La obra civil de estos centros de transformación estará integrada en las parcelas edificables

La instalación eléctrica se situará en celdas prefabricadas.

Los transformadores serán de 400 ó 630 tipo normalizado por Iberdrola, con primario para 20 K.V. y el secundario para una tensión de suministro de 220/380 V.

Los puentes de baja tensión de enlace entre los transformadores y los cuadros de salida serán cables unipolares de aluminio de 240 m/m² de sección, con aislamiento y cubierta de polietileno reticulado.

Toda la maquinaria, seccionadores y aparataje estará conectado a tierra de forma reglamentaria.

Redes de Baja Tensión:

Las redes de baja tensión estarán formadas por una serie de anillos cerrados que partiendo de los cuadros de baja tensión de transformadores, rodean las distintas manzanas para dar servicio a los cuadros generales de protección situados a la entrada de los edificios, o a los armarios tipo urbanización en las manzanas de dúplex.

El suministro será a 380 voltios, en trifásico, estando formados los cables por una terna de fase y neutro, con tensiones de 380 voltios entre fases y 220 voltios entre fase y neutro.

Bases Genéricas de Cálculo:

Las redes eléctricas de baja tensión se calculan como anillos abiertos, capaces de suministrar las potencias demandadas en cada cuadro general de protección o armario tipo urbanización, con una pérdida de potencia inferior a 19 voltios que corresponde al 5%.

La potencia demanda en cada punto de consumo se evaluará en función de las viviendas y locales que de él se suministren aplicando los correspondientes coeficientes de simultaneidad.

Para el cálculo de las secciones de conductores se tendrán en cuenta los coeficientes de corrección de las intensidades admisibles, en función del número de haces por zanjas que se proyecten.

La potencia de los transformadores se calculará, considerando la suma de potencias de los distintos circuitos de baja tensión que deben ser suministrados, aplicando el correspondiente coeficiente de simultaneidad en función del número de circuitos. El factor de potencia a considerar será de 0,9.

4.2.4.10.- Telecomunicaciones:

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

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

Las canalizaciones serán tubos de P.V.C. hormigonados, con las secciones tipo y disposición de los tubos normalizados por Telefónica. Las cámaras y arquetas de registro serán de hormigón armado igualmente normalizadas.

4.2.5.- 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.

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.

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 suelo a que se destine y en la ordenanza particular a aplicar en cada caso. En éste tipo de suelo sectorizado se estará en la Normativa General y en las Ordenanzas Particulares del presente Plan Parcial, como ordenanza particular que lo desarrollan.

4.3.1.- Condiciones técnicas y de edificables 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 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 ordinario de obras de Urbanización, relativo al E.D. Aprobado.

En el caso que se prevea el desarrollo completo de una manzana bastará con el correspondiente proyecto de edificación, que contendrá a su vez las obras de urbanización interiores a la parcela.

c) En caso de parcelación 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.

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

Las manzanas previstas en la ordenación son manzanas de gran tamaño, por lo que su desarrollo se realizará 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 sobre la que se podrá realizar la correspondiente división horizontal correspondiente a cada una de las edificaciones proyectadas y su parte proporcional de parcela adjudicada, 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, sobre las que se producirá la correspondiente división horizontal de la totalidad de la parcela.

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 las edificaciones proyectadas cuya ordenación concreta se establezca en la manzana completa o en el propio estudio de detalle.

Tipos de edificación.

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

- Residencial Unifamiliar aislada, adosada o pareada por dos costados o cuatro costados.

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 sobre la rasante última del terreno definida para la parcela o manzana objeto de las edificaciones fijadas en el correspondiente proyecto edificatorio o E.D., contado hasta el plano inferior del forjado de cubierta o alero.

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

Sótanos y semisótanos:

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

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

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

Se permiten semisótanos cuando se justifiquen debidamente de acuerdo con las necesidades o topografía del terreno. Se podrán dedicar a locales de trabajo cuando los huecos de ventilación cumplan con la normativa vigente y tengan una superficie no menor de 1/8 de la superficie útil del local.

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

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

Valla tipo:

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

4.3.2.- Condiciones de Volumen:

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

Quedan incluidos en el conjunto del volumen:

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

b) Las terrazas, balcones o cuerpos volados que dispongan de cerramiento, por tres de sus lados.

c) Los áticos y entreplantas

Quedan excluidos del conjunto de volumen edificable:

a) Los patios interiores, aunque sean cerrados.

d) Los soportales, y plantas diáfnas porticadas, que en ningún caso podrán ser

objeto de cerramiento posterior, que suponga rebasar la superficie total edificable.

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).

4.3.3.- Condiciones de uso.

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

4.3.4.- Condiciones higiénicas.

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

4.3.5.- Condiciones de Seguridad:

Se ajustarán a lo dispuesto en 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.

4.3.6.- 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.

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 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.

El Ayuntamiento podrá solicitar a la propiedad que aclare el nivel de acabado de la obra proyectada, explicando los materiales utilizados, incluso imagen virtual o obras ya realizadas por el mismo promotor, encaminadas a proporcionar una imagen y acabado del resultado final, pudiendo en todo caso discutir la calidad de los mismos con el fin de obtener una obra con determinada calidad de acabado.

4.3.8.- Condiciones de Accesibilidad.

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

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

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

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

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

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

- La anchura mínima de las calzadas destinadas a circulación rodada es de 5,8 mts, una vez deducido el ancho de aparcamiento de 2,2 mts. En consecuencia, se establece el criterio de circulación rodada en un solo sentido, en cumplimiento del artículo 9 de la Ley 5/1.995, tal y como se refleja en el plano correspondiente (Nº P-5 B)

4.3.9.- Condiciones medioambientales:

El Sector se encuentra fuera de cualquier protección específica ni LIC, ni ZEPA, ni está protegida por el Planeamiento, habiendo sido Aprobado el Estudio de Impacto Ambiental recogido en el propio P.G.M.O. de Lorca Aprobado Definitivamente.

No obstante todo el Sistema General de Espacios Libres del Plan Parcial se ubican en su mayoría entre la urbanización y el límite LIC, sirviendo de zona de protección entre éste y el desarrollo urbanístico proyectado.

4.3.10.- Reserva de plazas de aparcamiento.

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

- Según la Ley del Suelo, hay que prever una plaza por cada 100 m². construidos: 374.579 m² / 100 m². = 3.745 plazas en superficie

- Reserva de plazas para minusválidos: 1 plaza cada 50 plazas: 3.745 / 50 = 75 plazas.

4.4. Normas particulares de cada zona.

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.

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 suelo a que se destine y en la ordenanza particular a aplicar en cada caso. En éste tipo de suelo sectorizado se estará en la Normativa General y en las Ordenanzas Particulares del presente Plan Parcial, como ordenanza particular que lo desarrollan.

4.4.1.- Zona Residencial Unifamiliar (RU).

Es aquella zona en la que se prevé que van a proyectarse principalmente viviendas unifamiliares aisladas o grupo de pareados o adosados, dentro de las manzanas definidas en el Plan Parcial.

El desarrollo sería bien realizando una parcelación de las manzanas existentes, constituyendo nuevas fincas registrales, bien mediante una ordenación interior sometida a E.D., realizando, si se desea y con posterioridad, y por fases los distintos proyectos edificatorios de las edificaciones proyectadas, bien mediante una ordenación directa de toda la manzana, conforme las Ordenanzas Generales del presente Plan Parcial en un único proyecto arquitectónico de ésta.

· Edificabilidad máxima: 0,30456 m²/m², sobre parcela neta.

· Altura máxima: 2 plantas, (8 m) sobre la rasante de la parcela.

· No se define altura mínima.

· Parcela mínima: 250 m².

· Retranqueos: 3 metros a fachada y 2 metros a linderos que se destinarán a jardín.

En dichos retranqueos se podrán ubicar escaleras exteriores de acceso a terrazas, solarium o a sótanos, así como piscinas, etc.

· Garajes: Podrá adosarse a un lindero que no sea de fachada, respetando el retranqueo de fachada en toda su longitud, incluso cuarto de máquinas e instalaciones, máximo 20 m².

· Aparcamientos mínimo: 1 cada vivienda, y/o 1 cada 100 m² de otros usos.

· En caso de ordenación mediante E.D. o proyecto arquitectónico de la totalidad de la manzana, la separación entre las distintas edificaciones o conjunto de edificaciones no podrá ser inferior a 4 mt, contados entre muros de edificación, pudiendo ubicarse en dicho espacio escaleras no cubiertas de acceso a terrazas, solarium o sótanos.

El ancho mínimo de los viales interiores no será inferior de 6 mt, pudiendo ser compatible el tráfico peatonal y rodado.

· Otras tipologías compatibles:

Residencial Unifamiliar Pareada.
Residencial Unifamiliar Adosada.

· Usos o Actividades:

Uso característico: Residencial Unifamiliar (RU).

Usos compatibles:

- Equipamientos
- Terciarios (hotelero-apartahotel)
- Espacios libres
- Deportivo

Usos incompatibles:

- Comercial
- Industrial.

Ubicación de los Usos Compatibles, dentro de la parcela:

Todos los usos compatibles tendrán que ubicarse en edificios independientes.

Los usos hoteleros y demás usos compatibles, son incompatibles con el uso residencial dentro del mismo edificio, aunque si pueden estar en edificios independientes, guardando la separación mínima entre ambos de 4 mt, y tener compatibilidad de ubicación en la misma parcela.

La edificabilidad de cada parcela será el resultado de multiplicar la superficie de la parcela neta por el coeficiente de edificabilidad 0,30456 m²/m², sobre parcela neta.

El coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta podrá incrementarse hasta 0,45 m²/m², siempre que el exceso de edificabilidad de dicha parcela se vea disminuido en una o varias parcelas, en aplicación del Régimen relativo a los ED del presente P.P.

Se permite, por tanto, la transferencia de aprovechamiento, tanto en edificabilidad como en nº máximo de viviendas de una parcela a otra parcela, dentro del presente Plan Parcial, hasta un máximo de 0,45 m²/m² sobre parcela neta, sin incrementar las condiciones globales de edificabilidad y nº de viviendas del Plan Parcial, materializándose a través de los correspondientes documentos públicos y según los procedimientos legales establecidos.

4.4.2.- Zona Residencial Unifamiliar-Comercial (COM).

Es aquella zona en la que se prevé van a proyectarse viviendas unifamiliares de cualquier tipología y/o edificaciones de uso comercial.

El desarrollo sería bien realizando una parcelación de las manzanas existentes, constituyendo nuevas fincas registrales, bien mediante una ordenación interior sometida a E.D., realizando, si se desea y con posterioridad, y por fases los distintos proyectos edificatorios de las edificaciones proyectadas, bien mediante una ordenación directa de toda la manzana, conforme las Ordenanzas Generales del presente Plan Parcial en un único proyecto arquitectónico de ésta.

· Edificabilidad sobre parcela neta: 0,30456 m²/m².

· Altura máxima: 2 plantas, (8 m)

· No se define altura mínima.

· Parcela mínima: 250 m².

· Retranqueos: 3 metros a fachada y 2 mt, a linderos que se destinarán a jardín. En dichos retranqueos se podrán ubicar escaleras exteriores de acceso a terrazas, solarium o sótanos, así como piscinas, etc.

· Garajes: Podrá adosarse a un linderos que no sea de fachada, respetando el retranqueo de fachada en toda su longitud, incluso cuarto de máquinas e instalaciones, máximo 20 m².

· Aparcamientos mínimo: 1 cada vivienda, y/o 1 cada 100 m² de otros usos.

· En caso de ordenación mediante E.D. o proyecto arquitectónico de la totalidad de la manzana, la separación entre las distintas edificaciones o conjunto de edificaciones no podrá ser inferior a 4 mt, contados entre muros de edificación, pudiendo ubicarse en dicho espacio escaleras no cubiertas de acceso a terrazas, solarium o sótanos.

El ancho mínimo de los viales interiores no será inferior de 6 mt, pudiendo ser compatible el tráfico peatonal y rodado.

· Otras tipologías compatibles:

- Residencial Unifamiliar Adosada
- Residencial Unifamiliar Pareada
- Residencial Unifamiliar Aislada

Usos o Actividades:

Uso característico: Residencial Unifamiliar y Comercial.

Usos compatibles:

- Equipamientos
- Terciario (hotelero-apartahotel)
- Espacios libres
- Deportivo

Usos incompatibles:

- Industrial.

Ubicación de Usos Compatibles, dentro de la parcela:

Cuando estén permitidos el uso comercial y el hotelero estos podrán ubicarse dentro del mismo edificio o edificios independientes.

Cuando esté permitido el uso comercial las edificaciones podrán ser aisladas, adosadas o unidas mediante pérgolas o galeras, prohibiéndose las medianeras al descubierto. Este uso podrá ubicarse bien el planta sótano, bajo o primera de otro tipo de edificaciones de otros uso a excepción del residencial.

Los usos hoteleros y comercial son incompatibles con el uso residencial dentro del mismo edificio, aunque si pueden estar en edificios independientes,

guardando la separación mínima entre ambos de 4 mt, y tener compatibilidad de ubicación dentro de la misma parcela.

La edificabilidad de cada parcela será el resultado de multiplicar la superficie de la parcela neta por el coeficiente de edificabilidad 0,30456 m²/m², sobre parcela neta.

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, dentro del presente Plan Parcial, hasta un máximo de 0,45 m²/m² sobre parcela neta, sin incrementar las condiciones globales de edificabilidad y nº de viviendas del Plan Parcial, materializándose a través de los correspondientes documentos públicos y según los procedimientos legales establecidos.

4.4.4.- Zona Equipamiento Público (EQ PP):

· Edificabilidad máxima: la que se precise según las necesidades Municipales.

· Altura máxima: Según necesidades.

· No se define altura mínima.

· Ocupación máxima: Según necesidades.

· Aparcamientos mínimo: 1 cada 100 m² de edificación.

· Usos o Actividades:

Según necesidades previstas por el Excmo. Ayuntamiento de Lorca.

4.4.5.- Zona Equipamiento Hotelero-Apartahotel o Apartamentos Turísticos (ZH).

Es aquella zona en la que prevé el uso hotelero, entendiéndose como tal los usos de hotel, aparthotel y apartamentos turísticos o bungalow en régimen de ocupación temporal, así como régimen de propiedad compartida y otros similares que supongan una movilidad ocupacional.

· Edificabilidad máxima: 0,30 m²/m².

· Altura máxima: 3 plantas, (12 m)

· Aparcamientos mínimo: 1 cada 100 m² de edificación.

· Usos o Actividades:

Uso característico: Hotel-Apartotel-Apartamentos Turísticos-Bungalow.

Usos compatibles:

- Esta tipología es compatible con el uso comercial, pudiendo situarse dentro del mismo edificio o en edificios independientes.

- Uso deportivo, de equipamientos, terciarios, restaurantes, sociales, culturales, de ocio e instalaciones de tipo turístico-hoteleras.

Usos incompatibles:

- Resto de usos, incluido el Residencial.

Ubicación de uso Compatibles, dentro de la parcela:

Cuando estén permitidos el uso comercial y el hotelero estos podrán ubicarse dentro del mismo edificio o edificios independientes.

Cuando esté permitido el uso comercial las edificaciones podrán ser aisladas, adosadas o unidas mediante pérgolas o galeras, prohibiéndose las medianeras al descubierto. Este uso podrá ubicarse bien en planta sótano, bajo o primera de otro tipo de edificaciones de otros usos a excepción del residencial.

Los usos así definidos contabilizarán a todos los efectos en cuanto a coeficiente de edificabilidad y no efectos de densidad de vivienda.

4.4.6.- Zona Equipamiento Deportivo Privado (Campo de Prácticas de Golf) (DEP).

- Edificabilidad máxima: 1.763 m².

Usos o Actividades:

Uso característico: Campo de Prácticas de Golf y deportivos al aire libre.

Usos incompatibles:

- Resto de usos.

4.4.7.- Zona Servicios Técnicos: Infraestructuras, Depósitos y Depuradoras (SG INF-INF-DEP)

- Edificabilidad máxima: De acuerdo a las necesidades del equipamiento.

- Altura máxima: De acuerdo a las necesidades del equipamiento.

Usos o Actividades:

Uso característico: Servicios técnicos que constituyen las infraestructuras básicas de la urbanización.

Usos compatibles:

- Aquellos usos complementarios del principal necesarios para el buen funcionamiento de la instalación o infraestructuras que se autorice.

Usos incompatibles:

- Cualquier otro uso.

4.4.8.- Zona EL. Espacios Libres (SG EL-EL PP).

Uso Genérico:

Espacios libres de uso público

En estas zonas se prohíbe cualquier tipo de edificación o privatización, debiendo ordenarse de acuerdo a lo estipulado en este Plan Parcial y de forma complementaria con lo indicado en el Plan General Municipal de Ordenación de Lorca.

5.- Plan de etapas.

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

El desarrollo del P.P., se ejecutará en una única Unidad de ejecución, cuya delimitación queda reflejada en los planos correspondientes del presente proyecto y se corresponde con la totalidad del Sector.

El sistema de actuación preferentemente será el de compensación, y el cumplimiento de los deberes de equidistribución, cesión y urbanización, será en una etapa de 3 cuatrienios (12 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.

1.- Determinaciones Generales.

El Plan Parcial se ejecutará en una sola etapa y en una única Unidad de Actuación.

No obstante, las obras de urbanización se podrán ejecutar por fases que quedarán reflejadas en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

2.- Fase de Urbanización.

La urbanización comenzará a partir de la Aprobación Definitiva del Plan Parcial, simultáneamente con la Aprobación Definitiva del Proyecto de Reparcelación.

A partir de la Aprobación Definitiva del proyecto de urbanización se realizarán las obras exteriores mas generales de entronque de agua potable, depuradora, telefonía y electrificación.

El Campo de Prácticas se realizará dentro de la 1ª Fase. El proyecto del Campo de Prácticas podrá formar parte del proyecto de urbanización del Sector o bien tramitarse independientemente siempre que resuelva sus infraestructuras y conexión con la red viaria. Se considera una parcela independiente, a todos los efectos.

Las obras de urbanización podrán recepcionarse parcialmente una vez que estén completadas cada una de las fases.

3.- Etapas de Edificación

En coincidencia con las fases de urbanización, la edificación se desarrollará paralelamente a la misma, entendiéndose que las obras de urbanización de la parcela afectada está acabada y la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios como solar.

No obstante y conforme a lo dispuesto en el artículo 41 del R.G., podrán realizarse las edificaciones simultáneamente a la urbanización, siempre que se establezcan las garantías que se determinen reglamentariamente.

6.- Estudio económico financiero.

6.1.- Objetivo y extensión del estudio.

6.1.1. 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.

6.1.2.- Proceso del Estudio.

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

Se incorpora al estudio, asimismo, el valor de las indemnizaciones por derribo de construcciones, cosechas y plantaciones, e instalaciones en general, que se producen con motivo de la actuación. Todo este proceso nos lleva a obtener unos valores resultantes de la actuación que se revierten a una unidad fundamental: la superficie de techo construible en las áreas edificables. De esta forma obtenemos unos valores medios generales de repercusión sobre el m2. de techo para toda el área. 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.

6.1.3.- Costes de suelo, de Urbanización y de Indemnizaciones.

1.3.1. 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.

1.3.2. Valor del Suelo.

Se estima un módulo medio de valor del suelo de 0,601 Euros/m2, lo cual nos da un valor total de 1.500.812 Euros

1.3.3. Costes de Indemnizaciones.

Una estimación de los edificios, instalaciones, plantaciones y cultivos, existentes en el sector, permite asegurar que no hay necesidad de efectuar indemnización alguno.

1.3.4. Costes de Urbanización.

Deglose de los costos de urbanización entre sistemas generales y locales

Sistemas Generales:	
Infraestructura exterior para red de abastecimiento de agua:	
601.013 Euros	
Infraestructura exterior de energía Eléctrica:	3.409.108 Euros
Depósito Regulador	1.202.024 Euros
Depuradora	1.202.024 Euros
Total sistemas Generales	6.414.169 Euros
Sistemas Locales	
Explanación y Pavimentación	9.917.205 Euros
Red de Agua	4.595.422 Euros
Red de Saneamiento	6.464.570 Euros
Jardinería y Mobiliario Urbano	1.117.882 Euros
Electrificación	4.595.422 Euros
Alumbrado Público	2.726.275 Euros
Telecomunicaciones	1.608.392 Euros
Otros	755.000 Euros
Total Sistemas Locales	31.780.168 Euros
Total costo de obras de urbanización	38.194.337 Euros

6.2.- Estudio económico- evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de la obra de urbanización.

6.2.1.- Valor del suelo

Se estima un módulo medio de valor del suelo de 0,601 Euros/m2, lo cual nos da un valor total de 1.500.812 Euros.

6.2.2. Costes de Indemnizaciones.

Una estimación de los edificios, instalaciones, plantaciones y cultivos, existentes en el sector, permite asegurar que no hay necesidad de efectuar indemnización alguno.

6.2.3.- Valor de los gastos de urbanización

Incluyendo sistemas generales y locales, resulta un valor de 39.695.149 Euros

6.2.4.- Valor de la Urbanización.

Valor del suelo.	1.500.812 Euros.
Coste Urbanización.....	38.194.337 Euros
Coste Total.	39.695.149 Euros

(Treinta nueve millones seiscientos noventa y cinco mil ciento cuarenta y nueve 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 neta del sector, una vez deducidos la superficie de los sistemas generales, es de 2.110.291 m2, resulta una repercusión sobre m2 neta de:

$$39.695.149 \text{ Euros} / 2.110.291 \text{ m}^2. = 18,81 \text{ Euros/m}^2.$$

Repercusión que resulta ser razonable.

En cuanto a la viabilidad del proceso urbanizador, y en base al costo estimado, teniendo en cuenta que la superficie del sector y las repercusiones sobre m2 neto del sector resulta un costo de 18,81 Euros/m2., que resulta una cantidad de 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.

6.3. 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.

7.- 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. M. O. de Lorca, situado en el Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado denominado Sector S-1 R.T. «La Escucha», que ha sido redactado, de acuerdo con la normativa vigente, del ámbito local, provincial, autonómica y nacional.

Lorca, mayo de 2006.—Los Arquitectos.

—

Mazarrón

9640 Padrón Ocupación vía pública, kioscos, rótulos, anuncios y postes. Ejercicio 2006.

Se pone en conocimiento de los contribuyentes interesados, que por Decreto de la Alcaldía Presidencia de fecha 19 de junio de 2006, ha sido aprobado el padrón de la tasa por ocupación vía pública, kioscos, rótulos, del ejercicio 2006.

Este padrón se encuentra expuesto al público durante 30 días en el Servicio de Gestión Tributaria de este Ayuntamiento, donde puede ser examinado por los contribuyentes a quienes interese.

Contra la inclusión en dichos padrones o contra las cuotas que en él se indican, puede interponerse ante esta Corporación recurso de reposición previo al contencioso-administrativo en el plazo de un mes, a partir del día siguiente a la terminación del periodo de exposición al público, de conformidad con lo regulado en el artículo 14.2 del R.D. Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

El periodo voluntario de pago de las cuotas de padrones aprobados es entre los días hábiles comprendidos entre el día 20 de julio y 20 de octubre de 2006.

El pago debe hacerse en cualquiera de las oficinas de las entidades de crédito colaboradoras, durante todos los días y horas que permanezcan abiertas dichas oficinas, utilizando el documento de ingreso que este Ayuntamiento remitirá por correo ordinario a todos los interesados.

Son entidades colaboradoras: Caja de Ahorros de Murcia (Cajamurcia), Caja de Ahorros del Mediterráneo (Cam), Caja Rural Intermediterránea (Cajamar), Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona (La Caixa), Banco Bilbao-Vizcaya-Argentaria (BBVA), Banco Español de

Crédito (Banesto) Banco Popular Español y Banco de Valencia.

Quienes no reciban o extravíen el documento de ingreso pueden obtener un duplicado del mismo en el Servicio de Gestión Tributaria y Recaudación de este Ayuntamiento sito en Mazarrón, Plaza del Ayuntamiento n.º 5.

Transcurrido el plazo indicado, las cuotas no pagadas serán exigidas por el procedimiento de apremio y devengarán los correspondientes recargos del periodo ejecutivo, los intereses de demora y, en su caso, las costas que se produzcan.

Lo que se hace público, las cuotas no pagadas serán exigidas por el procedimiento de apremio y devengarán los correspondientes recargos del periodo ejecutivo, los intereses de demora y, en su caso, las costas que se produzcan.

Lo que se hace público en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 24 del Reglamento General de Recaudación (R.D. 939/2005).

Mazarrón, a 19 de junio de 2006.—El Alcalde - Presidente, Francisco Blaya Blaya.

—

Molina de Segura

9603 Bases para subvenciones en materia de juventud del Ayuntamiento de Molina de Segura.

1.- PRIMERA. Objeto y normativa

Las presentes bases tienen por objeto el establecimiento de las normas por las que han de regirse, con carácter general, las convocatorias para la concesión de subvenciones para la realización de actividades, programas o proyectos en materia de juventud en Molina de Segura.

Las subvenciones reguladas por estas bases tienen como finalidad promover actividades y programas que propicien el asociacionismo juvenil, la coordinación de acciones entre asociaciones juveniles, la promoción de la participación social de los jóvenes, el desarrollo de valores de ética y solidaridad, revistas y publicaciones de las asociaciones, espacios web, actividades culturales, sociales, formativas y de tiempo libre, además de las que propicien la participación juvenil tanto en el marco de sus propias asociaciones como en la vida social activa de Molina de Segura, así como para aquellas cuestiones contempladas en la presente normativa.

Toda concesión de subvenciones se realizará de acuerdo a los principios de publicidad, transparencia, concurrencia, objetividad, igualdad y no discriminación, atendiendo a la eficacia en el cumplimiento de objetivos y con total adecuación a la normativa vigente y,