

IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Lorca

7744 Aprobación definitiva del Plan Parcial, Programa de Actuación y Proyecto de Estatutos y Bases del Suelo Urbanizable Sectorizado Terciario denominado 3-T en Diputación de Torrecilla.

En Sesión Extraordinaria celebrada por el Excmo. Ayuntamiento Pleno el día 14 de abril de 2011, se acordó la Aprobación Definitiva del Plan Parcial del Suelo Urbanizable Sectorizado Terciario denominado 3-T en Diputación Torrecilla, seguido bajo el número 06.01.07 en el Área Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Lorca.

Contra los anteriores acuerdos que ponen fin a la vía administrativa, cabe interponer directamente Recurso Contencioso-Administrativo ante el órgano competente de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquel en que sea notificada la Resolución, de conformidad con lo establecido en el Art. 46 de la Ley 29/98, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Igualmente, según lo dispuesto en los artículos 107 y 116 de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo podrá formularse, con carácter potestativo, Recurso de Reposición, ante el mismo órgano que adoptó los acuerdos, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a aquel en que se reciba la notificación. De formularse recurso de reposición potestativo, el plazo para interponer el recurso contencioso-administrativo se contará a partir del día siguiente a aquel en que se notifique la Resolución expresa del recurso de reposición, o en que deba entenderse desestimado por silencio administrativo.

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 lo dispuesto en el artículo 59.5 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y de Procedimiento Administrativo Común.

En el anexo del presente anuncio se publica íntegramente el articulado del texto normativo y el índice de documentos del Plan, conforme a lo dispuesto en el Art. 151, apartado segundo, del Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

El expediente se encuentra de manifiesto en el Servicio de Planeamiento y Gestión de la Gerencia de Urbanismo, sito en Complejo La Merced, de esta localidad.

El expediente se encuentra de manifiesto en el Servicio de Planeamiento y Gestión del Área de Urbanismo, sito en Complejo La Merced, de esta localidad.

Lorca, 28 de abril de 2011.—El Tte. Alcalde Delegado de Urbanismo y Desarrollo Sostenible, Francisco J. García García.

PLAN PARCIAL SECTOR 3T - TORRECILLA P.G.M.O. DE LORCA.
LORCA. (MURCIA)

4. NORMAS URBANISTICAS

INDICE DE Artículos:

4. NORMAS URBANISTICAS.-

Sección I: NORMAS GENERALES.-

Artículo 1. Naturaleza.-

Artículo 2. Concepto.-

Artículo 3. Contenido.-

Artículo 4. Normas complementarias.-

Artículo 5. Vigencia.-

Artículo 6. Obligatoriedad.-

Artículo 7. Modificación.-

Artículo 8. Publicidad.-

Artículo 9. Precisión de límites.-

Artículo 10. Edificios y usos anteriores al Plan.-

Artículo 11. Entidad Urbanística de Conservación.-

Artículo 12. Medidas a tener en cuenta en base a la Declaración de Impacto Ambiental de las Directrices y Plan de Ordenación Territorial Industrial de la Región de Murcia.-

Artículo 13. Cumplimiento del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero.-

Artículo 14. Gestión de residuos.-

Artículo 15. Tramitación ambiental.-

Artículo 16. Restos arquitectónicos o arqueológicos.-

Artículo 17. Accesos al sector.-

Artículo 18. Condiciones hidrológicas e hidráulicas.-

Sección II: REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.-

Artículo 19. Clasificación y calificación del suelo.-

Artículo 20. Suelo de dominio público.-

Artículo 21. Suelo de dominio privado.-

Sección III. NORMAS GENERALES DE EJECUCION.-

Artículo 22. Régimen de actuación.-

Artículo 23. Unidad de actuación y Programa de Actuación Integrada.-

Artículo 24. Principios generales.-

Artículo 25. Facultades y deberes de los propietarios.-

Artículo 26. Aprovechamiento urbanístico.-

Artículo 27. Concreción del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento.-

Artículo 28. Adjudicación del aprovechamiento en la Unidad de Actuación.-

Artículo 29. Gestión y ejecución de la infraestructura hidráulica que sustituirá al cauce público.-

Sección IV. NORMAS DE EJECUCION DEL SUELO DE DOMINIO PÚBLICO.-

Artículo 30. Obras de Urbanización.-

Artículo 31. Normas de ejecución de los viales.-

Artículo 32. Normas de ejecución de las redes de saneamiento.

Artículo 33. Normas de ejecución de las redes de agua potable.-

Artículo 34. Normas de ejecución de las redes de energía eléctrica y alumbrado público.-

Artículo 35. Normas de ejecución redes de telecomunicaciones.-

Artículo 36. Normas de ejecución de las zonas verdes.

Artículo 37. Equipamientos.

Artículo 38. Normas preventivas de carácter ambiental para las obras de urbanización.

Artículo 39. Normas correctoras de carácter ambiental para las obras de urbanización.

Sección V. NORMAS DEL SUELO DE DOMINIO PRIVADO.-

Capítulo 1. NORMAS DE DESARROLLO.-

Artículo 40. Estudios de Detalle.-

Artículo 41. Parcelaciones y segregaciones.-

Artículo 42. Solicitud de licencia.-

Artículo 43. Proyecto de obras.-

Capítulo 2. NORMAS GENERALES DE EDIFICACION.-

Artículo 44. Alineaciones.-

Artículo 45. Rasantes.-

Artículo 46. Número de plantas.-

Artículo 47. Altura de la edificación.-

Artículo 48. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.-

Artículo 49. Aprovechamiento bajo cubierta.-

Artículo 50. Condiciones de volumen y edificabilidad.-

Artículo 51. Sótanos y semisótanos.-

Artículo 52. Vallados.-

Artículo 53. Condiciones estéticas.-

Capítulo 3. NORMAS DE USO.-

Artículo 54. Condiciones de uso.-

Capítulo 4. NORMAS DE LAS ZONAS DE ORDENACIÓN.-

4.1. Zona de Ordenanza: Terciario. T.

4.2. Zona de Ordenanza: Equipamiento promovido por la Administración Pública. EQ-1.

4.3. Zona de Ordenanza: Espacios Libres Y Zonas Verdes. ZV.

4.4. Zona de Ordenanza: Red Viaria RV.

4.5. Zona de Ordenanza: Infraestructura. CT.

4.6. Zona de Ordenanza: Infraestructura. B.

4. NORMAS URBANISTICAS.-

*Sección I: Normas Generales.-***Artículo 1. Naturaleza.-**

El Plan Parcial Sector 3T - Torrecilla del que forman parte las presentes Normas, tiene por objeto la ordenación urbanística del Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado definido en el P.G.M.O. de Lorca y en la Modificación Puntual nº 43 del mismo, tramitada para la ampliación del uso comercial - terciario del sector.

El Plan Parcial se ha formulado de acuerdo a las prescripciones del Ordenamiento Urbanístico de rango superior, y en especial:

- Ley 8/2007 de Suelo.
- Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio. Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia (TRLSRM).
- Revisión P.G.M.O. de Lorca aprobado definitivamente el 08 de julio de 2005.
- Preceptos del Real Decreto Legislativa 1/92 que no han sido derogados por la Ley 8/2007

Artículo 2. Concepto.-

El Plan Parcial contiene la ordenación pormenorizada del ámbito del Sector, en desarrollo de la Revisión del P.G.M.O. de Lorca. Detalla las alineaciones, rasantes y las reservas dotacionales, fija las condiciones de parcelación y define los destinos urbanísticos y las edificabilidades previstas para los terrenos.

Artículo 3. Contenido.-

La ordenación del sector está contenida en los siguientes documentos:

- Documento 1: Memoria.
- Documento 2: Planos de Información.
- Documento 3: Planos de Ordenación.
- Documento 4: Normas Urbanísticas.
- Documento 5: Plan de Actuación.
- Documento 6: Estudio Económico.

Los anteriores documentos tienen carácter normativo, excepto los Planos de Información, el Estudio Económico, y los contenidos informativos de la Memoria.

Artículo 4. Normas complementarias.-

En lo que no se oponga a lo especificado en estas Normas y a la Legislación vigente resultan de aplicación al Sector todos los contenidos de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. de Lorca.

Las referencias a preceptos legales y reglamentarios vigentes se entenderán hechas sin perjuicio de la aplicación de los preceptos de derecho necesario que se dicten con posterioridad.

Artículo 5. Vigencia.-

El presente Plan Parcial tiene vigencia indefinida en las condiciones establecidas por la Legislación Urbanística y en tanto no se apruebe otro documento urbanístico de igual o superior rango que lo sustituya o modifique.

Artículo 6. Obligatoriedad.-

Los particulares, al igual que la Administración, quedan obligados al cumplimiento de las disposiciones del Plan, de manera que cualquier iniciativa sobre el área de actuación ha de ajustarse a las mismas.

Artículo 7. Modificación.-

La modificación de cualquiera de los elementos del Plan se registrará por lo dispuesto en los Artículos 140, 145 y 149 del TRLSRM. En particular, no se considera Modificación del Plan Parcial:

a) La precisión de límites efectuada con arreglo a lo establecido en estas Normas, especialmente la adaptación de las parcelas en que se localizan los Centros de Transformación a las condiciones particularizadas de instalación resultantes del Proyecto de Urbanización.

b) La complementación o adaptación de determinaciones realizada mediante Estudio de Detalle formulado en desarrollo del Plan, con las condiciones que posteriormente se enumeran.

c) La modificación de la delimitación de la Unidad de Actuación prevista, o de la forma de gestión propuesta.

Artículo 8. Publicidad.-

La entrada en vigor del Plan exige la previa publicación de la resolución aprobatoria. Todos los documentos integrantes en este Plan serán públicos y podrán ser consultados por cualquier persona en todo momento, en la forma y lugar que determine el Ayuntamiento, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 153 del TRLSRM.

Artículo 9. Precisión de límites.-

1.- Las delimitaciones de Estudios de Detalle, Unidades de Actuación, zonas o dotaciones, podrán precisarse en sus respectivos casos de utilización, cuando se trate de ajustes debidos a las alineaciones o líneas de edificación actuales, las características topográficas del terreno, la mayor precisión de la cartografía de que se disponga, la presencia de arbolado o vegetación u otros elementos naturales o artificiales de interés que justifiquen el ajuste.

2.- La referida precisión de límites deberá cumplir las siguientes condiciones:

a) Se mantendrá sensiblemente la forma de las determinaciones gráficas.

b) No se producirán aumentos o disminuciones de la superficie delimitada superiores al tres por cien (3%).

c) No disminuirán los niveles de servicio de las vías de circulación.

d) No disminuirá la superficie destinada a sistemas dotacionales.

Artículo 10. Edificios y usos anteriores al Plan.-

Su situación queda regulada por el Artículo 94. Régimen de fuera de ordenación, del TRLSRM y concretamente por los siguientes apartados:

1. Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del planeamiento urbanístico que resultaren sustancialmente disconformes con las determinaciones del mismo, serán considerados fuera de ordenación.

2. El planeamiento señalará aquellos supuestos en que será de aplicación este régimen de fuera de ordenación, y fijará los márgenes de tolerancia precisos para ajustar su alcance a las edificaciones incompatibles con la ordenación.

3. No podrán realizarse en ellas obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o que supongan un incremento de su valor de expropiación, aunque sí las reparaciones requeridas para el mantenimiento de la actividad legítimamente establecida, con independencia de la obligación genérica que se impone en el Artículo 92 del TRLSRM.

4. No obstante, cuando no se dificulte la ejecución de las determinaciones previstas en el planeamiento, podrán admitirse usos, obras o instalaciones de carácter provisional, de conformidad con lo dispuesto en el artículo anterior.

En el ámbito del presente Plan Parcial no existe ningún tipo de edificación, por lo que no será necesario fijar ningún tipo de margen de tolerancia.

Artículo 11. Entidad Urbanística de Conservación.-

Para la conservación de las obras de urbanización y mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos en el ámbito del presente Plan Parcial, se constituirá una Entidad de Conservación.

Esta Entidad Urbanística tendrá carácter administrativo y personalidad jurídica a partir del momento de su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Artículo 12. Medidas a tener en cuenta en base a la Declaración de Impacto Ambiental de las Directrices y Plan de Ordenación Territorial Industrial de la Región de Murcia.-

El ámbito del sector se encuentra dentro del espacio en torno al eje de la autovía A-7 y crecimientos de Saprelorca. Esta zona de reserva estratégica de Lorca, incluida en el CAEDI Lorca-Puerto Lumbreras, se encuentra próxima al núcleo de Lorca. Está situada a poco más de 1 km del LIC Sierra de La Torrecilla y a menos de 1 km de la ZEPA Sierras del Gigante – Pericay, Lomas del Buitre – Río Luchena y Sierra de La Torrecilla.

El LIC presenta un importante núcleo de tortuga mora (testudo graeca) y la ZEPA cumple los criterios para las especies búho real, culebrera europea y halcón peregrino.

Debido a la proximidad de estos espacios, el principal aspecto a tener en cuenta, a la hora de evitar impactos negativos sobre las zonas protegidas, sería la extracción de minerales de zonas colindantes para procesos de construcción, ya que este tipo de actividad resultaría altamente perjudicial para una especie como la tortuga mora, por la desaparición del hábitat y la pérdida directa de individuos por efecto de la maquinaria.

En el apartado Informes Sectoriales del presente Plan Parcial, aparece el emitido por la Dirección General de Patrimonio Natural y Biodiversidad de fecha 07 de diciembre de 2.010, en el que se concluye que tal como está planteado el proyecto y siempre que se cumplan las medidas preventivas y correctoras, se considera que la actuación no tendrá efectos significativos apreciables sobre los valores naturales de la zona. Estas medidas han sido incorporadas en la normativa del Plan Parcial.

Para dar cumplimiento al artículo 41 de las Directrices, la superficie de sistema general que se ha adscrito es de 68.355,00 m² que representa el 30,87% de la superficie del sector. Supera con creces el 20% de superficie exigida.

Tal y como marca la Declaración de Impacto Ambiental de las Directrices y Plan de Ordenación Territorial Industrial de la Región de Murcia se han de tener en cuenta ciertas medidas para atenuar o suprimir los efectos ambientales negativos que pudieran surgir durante el desarrollo de las actividades económicas.

Como medida de recualificación medioambiental del espacio industrial:

Se compatibiliza el paisaje industrial con la eficiencia económica y con el uso racional y restringido de recursos ambientales, especialmente el agua.

Como medida de reducción de impacto de la actividad:

Se previene el impacto visual y paisajístico de la nueva implantación industrial introduciendo en la ordenación zonas verdes que permiten una mejora de la integración visual en el entorno, de su relación con las áreas colindantes y mejorando la calidad visual del área industrial.

Como medidas de distribución espacial de la actividad industrial:

Se compatibilizan eficiencia y competitividad junto con la dotación de espacios locales y comarcales de actividades económicas, próximos al núcleo urbano.

Se racionaliza la localización de este espacio industrial vinculándolo a las infraestructuras viarias existentes, como la Autovía A-7, a la demanda de puestos de trabajo y consumo que requiere el núcleo de población, y con el valor productivo y ambiental del suelo.

Artículo 13. Cumplimiento del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero.-

En el ámbito del sector, no se ha desarrollado ningún tipo de actividad económica ni industrial, por lo tanto potencialmente no ha habido posibilidad de elementos contaminantes en el pasado. Los terrenos han sido siempre improductivos.

Artículo 14. Gestión de residuos.-

Dentro de las parcelas, se reservarán zonas para puntos limpios, con el objeto de promover la recogida selectiva de residuos. Durante las obras de urbanización y edificación se preverá la gestión de los residuos que éstas generen. Todos estos aspectos estarán regulados por el Real Decreto 105/2008, de 01 de febrero.

Artículo 15. Tramitación ambiental.-

Todas las nuevas infraestructuras, proyectos o actividades previstas o que se deriven del desarrollo del presente Plan Parcial, deberán someterse al trámite ambiental que les pudiera corresponder.

Artículo 16. Restos arquitectónicos o arqueológicos.-

Si durante la ejecución y desarrollo del Plan Parcial apareciesen elementos de interés arquitectónico o arqueológico, se comunicará de forma inmediata el hallazgo a la Dirección General de Cultura. Durante ese periodo de tiempo, se cuidará de los restos de tal forma que no sufran deterioro y se permitirá el acceso a los mismos al Técnico debidamente autorizado.

Artículo 17. Accesos al sector.-

El Proyecto de Urbanización que desarrolle el sector, incluirá un Proyecto de Accesos desde la autovía A-7, así como un Estudio de Tráfico que justifique que el diseño del viario proyectado tiene capacidad suficiente para el desarrollo urbanístico que se pretende realizar.

Artículo 18. Condiciones hidrológicas e hidráulicas.-

Por el informe de la Confederación Hidrográfica del Segura, de fecha 10 de enero de 2.011, se ha de dar cumplimiento al siguiente punto:

2. Viabilidad de la solución propuesta:

En principio se considera viable la solución propuesta consistente en la sustitución del tramo del cauce que atraviesa el sector por una conducción de desagüe y dos tanques de tormenta, dado el carácter residual en esta zona y la mejora que supone en el régimen de corrientes aguas abajo del sector. No

obstante, esta viabilidad queda condicionada a la realización de las siguientes actuaciones en el orden que se indica:

- Deslinde del dominio público hidráulico del cauce en cuestión en el tramo afectado por el plan, según el artículo 95 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, y los artículos 240 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

- Incoación y resolución del expediente de desafectación del Dominio Público Hidráulico del cauce.

- Autorización previa de las obras por parte de este organismo y posterior ejecución de la nueva conducción con sus tanques de tormenta.

Por tanto, para poder valorar de manera adecuada la idoneidad de la solución propuesta y poder iniciar estas actuaciones, se deberá presentar un estudio en el que se contemple el funcionamiento hidráulico de la conducción y de los tanques de tormenta propuestos para diferentes periodos de retorno, reflejándose también la conexión de las aguas evacuadas por la conducción proyectada con el sistema de drenaje existente aguas abajo del sector.

Sección II: Régimen urbanístico del suelo.-

Artículo 19. Clasificación y calificación del suelo.-

El ámbito del Sector está clasificado como Suelo Urbanizable Sectorizado. La denominación contenida en el P.G.M.O. de Lorca es de Sector 3T - Torrecilla. De acuerdo con el Artículo 62.2 del TRLSRM: los terrenos del sector, tendrán la consideración de Suelo Urbano, cuando en ejecución del presente Plan Parcial, sean urbanizados de acuerdo con éste.

Artículo 20. Suelo de dominio público.-

El total de la superficie de uso y dominio público del Sector se encuentra afectada a diferentes usos según su localización, tal como se representa en el Plano de Calificación del suelo, distinguiéndose los siguientes:

- Dotaciones de Equipamiento Público (EQ).
- Espacios Libres y Zonas Verdes Públicas (ZV).
- Infraestructuras Eléctricas (CT).
- Infraestructuras Hidráulicas: Balsas (B).
- Sistema General de Espacios Libres (SG-EL-2).
- Sistema General Viario existente (SGV).
- Red Viaria (RV). Por el subsuelo discurrirá la infraestructura hidráulica de conducción de desagüe que sustituirá al cauce público existente de carácter residual.

Artículo 21. Suelo de dominio privado.-

Es el suelo que se destina a usos privados compatibles con el Planeamiento y se distinguen las siguientes zonas de ordenación:

- Terciario (T).

Sección III. Normas generales de ejecución.-

Artículo 22. Régimen de actuación.-

La gestión y ejecución de este Plan se realizará por medio de una Actuación Integrada de Iniciativa Privada.

Artículo 23. Unidad de actuación y Programa de Actuación Integrada.-

El sistema de actuación previsto en la ficha urbanística, para la gestión del presente Plan Parcial es el de Compensación.

Para la gestión del presente Plan Parcial deberán redactarse los siguientes documentos: Programa de Actuación, Estatutos de la Junta de Compensación, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

Artículo 24. Principios generales.-

La ejecución del Planeamiento garantizará el cumplimiento de la función social del derecho de propiedad y de los demás derechos sobre bienes inmuebles, según su régimen urbanístico.

Artículo 25. Facultades y deberes de los propietarios.-

1.- Las facultades del derecho de propiedad relativas al uso y edificación de los terrenos serán las establecidas por la Legislación vigente.

2.- El ejercicio de las facultades de los propietarios está condicionado al cumplimiento efectivo de las siguientes obligaciones atribuidas a los propietarios:

a) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos destinados a viales, parques y jardines y demás dotaciones públicas.

b) Proceder a la efectiva equidistribución de beneficios y cargas derivados del Planeamiento.

c) Obtener y ceder gratuitamente los terrenos destinados a sistemas generales vinculados o adscritos al Sector.

d) Costear las indemnizaciones a propietarios y arrendatarios y demás gastos que procedan para la extinción de servidumbres y derechos de arrendamiento, la destrucción de construcciones, instalaciones y plantaciones y el cese de actividades, incluso gastos de traslados cuando cualquiera de ellos sea incompatible con el Planeamiento Urbanístico o su ejecución, así como para satisfacer los derechos de realojo y retorno, cuando sean procedentes.

e) Ceder gratuitamente el suelo en que se localice el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, por exceder del susceptible de apropiación privada.

f) Costear, sin perjuicio del derecho de reintegro previsto en el Artículo 160.2 del TRLSRM, y, en su caso ejecutar en los plazos previstos las siguientes obras de urbanización:

- Construcción de la red viaria completa, incluso áreas de aparcamiento en superficie, y de las redes de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado, gas y telefonía.

- Construcción de las necesarias conexiones entre las redes señaladas en el punto anterior y las generales de la población.

- Ejecución de los espacios libres públicos propios del Sector, incluida la plantación de arbolado y jardinería en ellos y en los viales.

g) Solicitar la licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes, en los plazos establecidos.

h) Edificar los solares en los plazos fijados en el Planeamiento y en la preceptiva licencia.

Artículo 26. Aprovechamiento urbanístico.-

A los efectos del cálculo del aprovechamiento de la Unidad de Actuación no se establecen coeficientes de ponderación de la edificabilidad permitida en cada zona de ordenación, sin perjuicio de que el Proyecto de Reparcelación podrá establecer diferentes coeficientes de ponderación en el interior de la Unidad de Actuación, en función de la valoración relativa del uso, situación y condiciones de la ordenación respecto al uso y tipo característico, justificando en todo caso los parámetros adoptados.

Artículo 27. Concreción del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento.-

Corresponde al Ayuntamiento el 10% del aprovechamiento lucrativo del Sector, y, como mínimo el 10% del aprovechamiento de referencia determinado por el Plan General.

Artículo 28. Adjudicación del aprovechamiento en la Unidad de Actuación.-

El aprovechamiento de la Unidad de Actuación se adjudicará a los propietarios de los terrenos situados en la misma Unidad o en los Sistemas Generales adscritos a la misma, a los que el Proyecto de Reparcelación materializará su derecho de aprovechamiento en parcelas edificables.

El resto del aprovechamiento existente en la Unidad, una vez deducido el indicado en el párrafo anterior, se adjudicará a la Administración, con el fin de obtener las cesiones gratuitas que legalmente le correspondan.

Artículo 29. Gestión y ejecución de la infraestructura hidráulica que sustituirá al cauce público.-

La sustitución del cauce innominado de carácter residual, se realizará en el momento de la gestión urbanística y ejecución del ámbito, y de conformidad con lo previsto en el Artículo 47.3 del Real Decreto 3.288/1.978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística, se producirá la sustitución de un bien de dominio y uso público, como es el actual cauce, por otro bien de dominio y mismo destino y uso público que el anterior, como será la obra de conducción de desagüe y tanques de tormenta (sin perjuicio de poder llevar a cabo otras actuaciones legalmente previstas que en todo caso provoquen la sustitución del precitado cauce público). Todo ello quedará jurídicamente instrumentado mediante el preceptivo Proyecto de Reparcelación y posterior ejecución de la precitada obra.

En todo caso, los costes de la ejecución de las obras de conducción de desagüe y tanques de tormenta que pasarán a formar parte del Dominio Público Hidráulico, serán sufragados por la Junta de Compensación que se constituya para la gestión y ejecución del sector, por formar parte integrante de las obras de urbanización del ámbito en cuestión. De la misma forma, será por cuenta de la Entidad Urbanística de Conservación de la Urbanización que se constituya a tales efectos, los costes de mantenimiento de las obras de conducción de desagüe y tanques de tormenta una vez ejecutados, y por la misma razón que lo anterior, esto es, por formar parte integrante de las obras de urbanización del ámbito en cuestión.

*Sección IV. Normas de ejecución del suelo de dominio público.-***Artículo 30. Obras de Urbanización.**

Proyectos de Urbanización.

1.- El diseño de los viales y espacios libres de dominio público y de los elementos de las redes de infraestructuras será desarrollado constructivamente por un Proyecto de Urbanización para la Unidad de Actuación. Deberá cumplir

las prescripciones del Artículo 159 del TRLSRM, respetando las determinaciones contenidas en este Plan.

El Proyecto contendrá la definición de las necesarias conexiones entre las redes señaladas en el punto anterior y las generales de la población. Estas conexiones deben plantearse conjuntamente para todo el Sector.

2.- El Proyecto podrá efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y del subsuelo en la ejecución material de las obras de urbanización. Cuando esta adaptación suponga la alteración de las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo o de la edificación de los predios afectados por el Proyecto, deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente Modificación del Plan Parcial, excepto en los casos susceptibles de adaptarse mediante Estudios de Detalle.

El Proyecto de Urbanización cumplirá con lo dispuesto en las siguientes disposiciones:

- Revisión del P.G.M.O. de Lorca.
- Ley 5/1995, de 7 de abril, de "Condiciones de Habitabilidad en Edificios de Viviendas y de Promoción de la Accesibilidad General".
- Decreto 39/1997, de 4 de junio, sobre Supresión de Barreras Arquitectónicas.
- Orden de 15 de octubre de 1.991, de la Consejería de Política Territorial, Obras Públicas y Medio Ambiente sobre Accesibilidad en Espacios Públicos y Edificación.

3.- En el Proyecto de Urbanización quedarán especificados, dimensionados y por lo tanto resueltos todos los puntos de entronque o acometidas con las distintas infraestructuras necesarias para el desarrollo del sector. Asimismo, se contemplarán y resolverán las modificaciones de trazado, eliminaciones de infraestructuras, soterramientos de las mismas, etc., a que hubiere lugar como consecuencia de la ordenación del sector.

4.- Como condición previa a la edificación deberá estar aprobado el o los Proyectos de Urbanización correspondientes.

Igualmente, en el caso de que se realice un Estudio de Detalle para la ordenación interior de parcelas se seguirá previa a las edificaciones, la aprobación del correspondiente Proyecto o Anexo de Urbanización que afecte a la totalidad de ese Estudio de Detalle.

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

Artículo 31. Normas de ejecución de los viales.

Red Viaria.

Trazado Viario.

Por el subsuelo discurrirá la infraestructura hidráulica de conducción de desagüe que sustituirá al cauce público existente de carácter residual. También se ubicarán los centros de transformación que irán soterrados.

Las Obras de Urbanización de los viales se realizarán de acuerdo con las especificaciones de diseño contenidas en este Plan y las establecidas por el Ayuntamiento de Lorca. El esquema de aceras, calzadas y aparcamientos podrá ser alterado por el Proyecto de Urbanización sin modificar las alineaciones.

En el diseño del viario, se incluirá tanto el rodado como el peatonal o el compatible para ambos tipo de tráfico. En las vías de tráfico local, se entenderá compatible la circulación de bicicletas con el tráfico rodado general, por lo que se tomarán las medidas que garanticen la compatibilidad de la velocidad de ambos tipo de tráfico.

En las calles de anchura inferior o igual a 9 m, no se separará aceras y calzada y serán compatibles para el tráfico rodado y peatonal en su caso.

Las calles de anchura superior o igual a 10 m, incluirán arbolado de hoja caduca en alineaciones que podrán instalarse en las aceras o bandas de aparcamiento.

Se utilizará pavimento de asfalto fonoabsorbente en todas las vías de circulación así como en los viales internos.

Se limitará la velocidad máxima de los vehículos a 50 km/h en las vías de tráfico segregado; a 30 km/h en las vías de tráfico compatible con el de bicicletas y al paso de personas en las calles de tráfico compatible con el peatonal.

Para cumplir con lo previsto en la Ordenanza de Limpieza Viaria, Almacenamiento y Recogida de Desechos y Residuos Sólidos, y en especial con respecto a los contenedores (soterrados) y el servicio de recogida de éstos, se reservarán los espacios precisos para su localización y manipulación.

En las áreas de aparcamiento no se procederá a la pavimentación indiscriminada de toda su superficie, sino que se reservará el espacio preciso para incluir la plantación de arbolado y jardinería. Se dotará de las instalaciones de riego y alumbrado correspondientes.

Pavimentación.

- Para la elección del pavimento se tendrá en cuenta el carácter del entorno, sus colores y texturas, así como la función de la calle dentro de la estructura urbana.

- En las calles peatonales se recomienda el uso de pavimentos modulares, adoquinados en piedra, prefabricados de hormigón, cerámicos, etc.

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

Senderos y vías ciclistas.

Para su diseño y demás elementos de infraestructura habrá de tener en cuenta lo reflejado en el Artículo 103.3 de la Normativa de la Revisión del P.G.M.O. de Lorca.

Tipología de calles.

Los tipos de calles que se distinguen son los siguientes:

- Calles de tráfico rodado y peatonal reguladas por las condiciones indicadas en el apartado anterior de Red Viaria.

- Calles de coexistencia en las que se admite la circulación de vehículos a velocidades inferiores a 20 km/h.

- Calles peatonales para uso exclusivo del peatón y excepcional de vehículos.

- Carril bici: Vía pavimentada de carácter lúdico, que discurre por espacios libres o por vías públicas para la práctica de deportes.

- Otras dimensiones:

Aparcamiento en línea: 2,50 m de ancho.

Aparcamiento en batería: 2,50 m de ancho x 5,00 m de largo.

Aparcamiento minusválidos: 3,30 x 5,00 m.

Carril bici: 3,00 m de ancho.

Protección contra incendios.

- La protección contra incendios se resolverá mediante hidrantes del tipo y calibre determinados por los servicios técnicos municipales; se situarán a las distancias señaladas por la Normativa vigente, así como junto a los edificios de equipamientos y aquellos susceptibles de mayor riesgo.

- La instalación se ajustará a lo que establezca el Servicio Municipal de Agua.

Artículo 32. Normas de ejecución de las redes de saneamiento y aguas pluviales.

Saneamiento.

El entronque con la red municipal se realizará mediante la ejecución de un nuevo colector que discurrirá desde el sector hasta la antigua depuradora de Tiata. Se mejorará la estación de bombeo de ésta y la posterior conducción de impulsión hasta el colector de gravedad existente en el Camino de Cartagena.

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

- La red podrá ser unitaria o separativa, se deberá justificar la solución adoptada.

- La velocidad de circulación del agua será de 1 a 5 metros.

- Cámaras de descarga: se dispondrán en la cabecera de los colectores con capacidad de 600 litros.

- Los diámetros de las tuberías estarán comprendidos entre 30 y 60 cm; serán de hormigón centrifugado en masa de enchufe campana, de junta elástica y series del MOPU según cálculos para diámetros inferiores a 400 mm y armado para tuberías de mayor calibre.

- La distancia máxima entre pozos de registro será de 50 metros (excepto en Emisario).

- Las conducciones serán subterráneas siguiendo el trazado de la red viaria o de los espacios libres públicos. El recubrimiento mínimo de la tubería, medido desde su generatriz superior, será de 1,50 m.

- Las juntas deberán ser estancas. Se utilizará la solución elástica mediante junta de goma.

- Se prohíbe la utilización de uniones rígidas de corchete, salvo en casos justificados.

Red de pluviales.

El cauce público innominado de carácter residual será sustituido por una conducción de desagüe y dos tanques de tormenta, así como, por la medida complementaria de construcción de diques de corrección hidrológica en las cuencas vertientes a la actuación. Las dimensiones y características técnicas de las mencionadas infraestructuras serán concretadas en el Proyecto de Urbanización.

El sector evacuará las aguas pluviales a través de colectores a cauce público previa autorización del organismo de cuenca.

Artículo 33. Normas de ejecución de las redes de agua potable.

Red de distribución.

El entronque a la red de abastecimiento de agua potable será desde el depósito de la Mancomunidad de los Canales del Taibilla, de 5.000 m³ de capacidad y ubicado junto al Hospital Rafael Méndez, a partir de la conducción de abastecimiento de 300 mm de diámetro.

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

- Tubería de fundición dúctil de diámetro mínimo 10 mm.
- El recubrimiento mínimo de la tubería desde su generatriz superior será de 1 metro.
- La presión de servicio de las tuberías será como mínimo de 10 atm.
- La velocidad máxima admisible será de 0,5 a 1,5 m/sg.
- Las tuberías irán bajo las aceras o zonas verdes.
- Se dispondrán puntos de toma en todas las parcelas.
- La dotación de agua será como mínimo de 0,5 l/sg. habitante, con punta de 2,4 l/sg.
- La red general de suministro dispondrá de un depósito regulador con capacidad para el consumo total de cada polígono en su día.
- En la red de distribución se dispondrán bocas de riego e hidrantes según la normativa municipal.

Artículo 34. Normas de ejecución de las redes de energía eléctrica y alumbrado público.

Redes de energía eléctrica.

El punto de entronque se sitúa en la CN-340a a la que tiene fachada el sector. Y acometerá a la línea subterránea de media tensión que discurre por el subsuelo de la mencionada carretera y que une la subestación de Iberdrola con el Polígono Industrial de Saprelorca.

Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de energía eléctrica serán las siguientes:

- La red de alta tensión (A.T.) será de conductores de aluminio-acero.
- La red de baja tensión (B.T.) serán de tipo trenzada con conductores aislados P.R.C.
- La tensión en alta tensión (A.T.) será la normalizada por la compañía de la zona y en baja tensión (B.T.) será de 380-220 V.
- Los centros de transformación irán incorporados en las plantas sótano de las edificaciones de carácter residencial.
- El tendido de baja será subterráneo y discurrirá bajo las aceras.
- Se prohíbe la instalación de contadores de lectura vistos en fachada. Las cajas se tratarán con los mismos acabados que en fachada.

Alumbrado Público.

Constituirá un elemento caracterizador del espacio urbano debiendo cuidar tanto la forma de iluminar como el diseño de sus elementos vistos, que deberá integrarse en tipología y escala en el entorno.

Los requerimientos luminotécnicos recomendados vienen recogidos en el Artículo 106.2 de la Normativa de la Revisión del P.G.M.O. de Lorca. Se deben respetar los valores mínimos de iluminación que se indican.

Los Proyectos de Alumbrado Público se sujetarán a las siguientes condiciones mínimas:

- La red de Alumbrado Público será subterránea a base de cable de cobre, con aislamiento de 1.000 V. bajo tubo de PVC, hormigón, fibrocemento ligero, etc.

- Los báculos serán galvanizados en caliente por inmersión de chapa de 3 ó 2 mm de espesor; preferentemente tendrán una altura de 10 m según la anchura de las calles.

- Las luminarias serán cerradas con cierre antivandálico o muy resistente.

- Las lámparas serán de sodio de alta o baja presión según necesidades específicas.

- Se realizará la instalación con alumbrado intensivo o reducido mediante el uso de equipos de ahorro de energía y apagando una lámpara sí y otra no, mediante circuitos diferentes.

- La instalación de alumbrado cumplirá el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y concretamente la Norma MI-BI-009.

- Los puntos de luz se dispondrán en el borde de acera más alejado de la calzada y siempre a una distancia del bordillo superior a 1 m.

- Se recomiendan disposiciones de báculos unilaterales o bilaterales al tresbolillo, alternando con arbolado o jardineras.

- El alumbrado público será de trazado unilateral y se conducirá por la acera contraria a la de la red de A.T.

- Se evitará adoptar soluciones de doble alumbrado, recomendándose el uso de alumbrado de carácter peatonal, también para alumbrar la calzada en las calles de coexistencia.

- Para las vías de acceso e interiores del polígono, de acuerdo con la recomendación del Documento nº 12 (1075) 2.ª Edición de la Comisión Internacional de L'Eclairage, el alumbrado público de polígono deberá cumplir las condiciones siguientes:

Luminación media. $1\text{cd}/\text{m}^2$.

L. min.

=0,4

L.med.

Uniformidades L.min.

=0,5

L.med.

Molesto: 4

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

Artículo 35. Normas de ejecución redes de telecomunicaciones.

Telecomunicaciones.

De acuerdo con el informe emitido por la Compañía Telefónica, la conexión con sus redes actuales se realizará en el punto de entronque CR-230 que discurre por la CN-340a.

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

Artículo 36. Normas de ejecución de las zonas verdes.

Zonas Verdes y Espacios Libres.

Las condiciones que se deben cumplir en el Proyecto de Urbanización son las siguientes:

En cuanto a las nuevas Zonas Verdes:

- Su diseño se realizará con respeto a las alineaciones fijadas en el Plan Parcial y de tal forma que sirvan de franja amortiguadora entre el viario y la zona residencial.

- Se procurará mantener la topografía actual evitando movimientos innecesarios de tierra. No obstante, podrán admitirse otras soluciones debidamente justificadas.

- Se procurará la interconexión entre las distintas Zonas Verdes, tanto en cuanto a la fauna como en cuanto a la accesibilidad racional y controlada.

- Se facilitará el intercambio e interconexión de las Zonas Verdes entre sí.

En cuanto al arbolado:

- En las zonas pavimentadas se tendrá en cuenta la relación entre la plantación que se proyecte y la relación con fachadas y vías de comunicación.

- Las dimensiones mínimas de alcorque serán de 0,80 m x 0,80 m de tierra libre.

- Para todo el arbolado será preceptiva la instalación de riego por goteo subterráneo con su correspondiente sistema.

- Las bocas de riego tendrán como mínimo un radio de acción de 30 m.

- El marco de plantación dependerá de la especie elegida y el mínimo recomendado será de 4 m y el máximo de 10 m.

En cuanto a arbustos y plantas tapizantes:

Se utilizarán, además de en las zonas ajardinadas, para la estabilización de taludes y se recomienda la utilización de plantas tapizantes en las zonas de topografía irregular ya que requieren una menor conservación.

Mobiliario Urbano.

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

Queda totalmente prohibido para el uso público, la utilización de mobiliario de P.V.C., resinas o de cualquier otro material de color blanco.

Las zonas para juegos de niños estarán perfectamente acotadas y delimitadas y su superficie será saneada y tratada con arena de miga y otros áridos de préstamo. Cumplirán con la Norma UNE-EN 1176.

En cuanto a la señalización urbana queda totalmente prohibida la colocación de carteles publicitarios de alquiler, venta, etc, tanto en las parcelas resultantes como en las edificaciones del presente Plan Parcial.

Medidas preventivas de carácter ambiental:

- Trasplante de los ejemplares de flora protegida que se vean afectados por el desarrollo de la actuación, para su posterior utilización en zonas verdes del sector.
- Acopio de la capa de tierra vegetal para su uso posterior en zonas verdes.
- Se realizará el ajardinamiento de las instalaciones, que así lo admitan, empleando especies autóctonas y con baja exigencia hídrica. Las zonas verdes y jardines deberán proyectarse en su composición lo más cercanas posibles a la vegetación natural de la zona, manteniendo características y topografía del paisaje, evitando realizar parques o formaciones artificiales.

Medidas correctoras de carácter ambiental:

- Reutilización de la capa vegetal de suelo en labores de revegetación y desarrollo de zonas verdes.

Artículo 37. Equipamientos.-

El suelo destinado a equipamientos de uso y dominio público es el señalado con las abreviaturas EQ en los Planos de Ordenación e incluye la siguiente parcela:

EQ: Sup. 12.245,59 m².

Dicha parcela puede ser objeto de división o agrupación sin limitación para adaptarse a los requerimientos de las dotaciones que se implanten.

De acuerdo con el artículo 106.f.2 del TRLSRM, se destinará a centros deportivos y sociales en la proporción adecuada a las necesidades propias del sector.

Tendrá la condición de edificación aislada.

En tanto no se proceda a la edificación de los equipamientos previstos en el Plan, el suelo podrá tratarse como zona verde.

Medidas preventivas de carácter ambiental:

- Riego de superficies expuestas para evitar la emisión de partículas en suspensión, incrementándose los riegos en días calurosos y/o de mucho viento.
- Cobertura de camiones con lonas para evitar la emisión de partículas durante las labores de desbroce y movimientos de tierras.
- Delimitación de una zona como parque de maquinaria y para el almacenamiento segregado de los residuos generados.
- Uso de tipologías constructivas y ordenación que permita garantizar la integración paisajística de la actuación.
- Prohibición de uso de materiales de construcción tóxicos para las personas y el medio ambiente.

Medidas correctoras de carácter ambiental:

- En caso de ocurrir un accidente que pudiera causar contaminación ambiental, se pondrá en conocimiento del órgano ambiental competente y se realizarán las labores de recuperación de la zona afectada con la mayor brevedad posible.
- Una vez finalizadas las obras, se procederá a la limpieza y restauración del lugar donde haya sido ubicado el parque de maquinaria y otras instalaciones complementarias.

Artículo 38. Normas preventivas de carácter ambiental para las obras de urbanización.

- Jalonamiento de la zona de obras para evitar afecciones a terrenos adyacentes.
- Acopio de la capa de tierra vegetal para su uso posterior en zonas verdes.
- Revisión de la documentación técnica de la maquinaria empleada durante la fase de obras, con el objetivo de garantizar el adecuado funcionamiento de la misma, evitando de esta forma la emisión de gases de combustión y generación de ruidos y vibraciones en exceso.
- Riego de superficies expuestas para evitar la emisión de partículas en suspensión, incrementándose los riegos en días calurosos y/o de mucho viento.
- Cobertura de camiones con lonas, para evitar la emisión de partículas durante las labores de desbroce y movimiento de tierras.
- Delimitación de una zona como parque de maquinaria y para el almacenamiento segregado de los residuos generados.
- Prohibición de uso de materiales de construcción tóxicos para las personas y el medio ambiente.
- Con el objetivo de prevenir posibles incendios, se dispondrá de hidrantes preparados para las labores de lucha contra incendios, a una distancia no superior a 200 metros.
- Se realizará el ajardinamiento de las instalaciones, que así lo admitan empleando especies autóctonas y con baja exigencia hídrica. Las zonas verdes y jardines deberán proyectarse en su composición lo más cercanas posibles a la vegetación natural de la zona, manteniendo características y topografías del paisaje, evitando realizar parques o formaciones artificiales.
- Se realizará el soterramiento de líneas eléctricas y telefónicas, para evitar cualquier posible afección sobre poblaciones de aves.
- Se adoptarán las medidas necesarias para reducir la posible contaminación lumínica, mediante el empleo de farolas de luz focalizada y bombillas de vapor de sodio.

Artículo 39. Normas correctoras de carácter ambiental para las obras de urbanización.

- En caso de ocurrir un accidente que pudiera causar contaminación ambiental, se pondrá en conocimiento del órgano ambiental competente y se realizarán las labores de recuperación de la zona afectada con la mayor brevedad posible.
- Reutilización de la capa vegetal de suelo en labores de revegetación y desarrollo de zonas verdes.
- Una vez finalizadas las obras, se procederá a la limpieza y restauración del lugar donde haya sido ubicado el parque de maquinaria y otras instalaciones complementarias.

*Sección V. Normas del suelo de dominio privado.-***Capítulo 1. Normas de desarrollo.-****Artículo 40. Estudios de Detalle.-**

1. Los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en el plan parcial.

2. Su contenido tendrá por finalidad:

a) Adaptar y reajustar las alineaciones y rasantes señaladas en el plan parcial.

b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del plan parcial, pudiendo crearse vías interiores de carácter privado para el acceso a la edificación desde el viario público.

3. Los Estudios de Detalle respetarán las determinaciones del plan parcial, sin sobrepasar la edificabilidad que corresponde a los terrenos comprendidos en su ámbito, ni las alturas máximas establecidas, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquél, ni reducir la superficie de uso y dominio público.

En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes, debiendo contener a estos efectos el ámbito de influencia identificando los predios afectados.

Artículo 41. Parcelaciones y segregaciones.-

1.- Las parcelaciones y segregaciones están sujetas a la preceptiva licencia municipal o a la aprobación del Proyecto de Reparcelación que las contenga.

2.- Son indivisibles:

a) Las parcelas determinadas como mínimas para cada zona.

b) Las parcelas cuyas dimensiones sean iguales o menores a las determinadas como mínimas para cada zona, salvo si los lotes resultantes se adquirieran simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de agruparlos y formar una nueva finca.

c) Las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de la superficie determinada como mínima para cada zona, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en el párrafo anterior.

d) Las parcelas edificables con arreglo a una determinada relación entre superficie de suelo y superficie construible, cuando se edificara la correspondiente a toda la superficie de suelo, o, en el supuesto de que se edificase la correspondiente sólo a una parte de ella, la restante, si fuera inferior a la parcela mínima, con las salvedades indicadas en el apartado anterior.

3.- El Proyecto de Reparcelación, por razones justificadas en la racionalidad de la distribución de las parcelas adjudicadas y en las condiciones idóneas de edificación, podrá fijar condiciones más restrictivas de parcela mínima que las establecidas por este Plan.

4.- Sobre las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación no podrán hacerse futuras parcelaciones que no cumplan las condiciones establecidas como mínimas por el presente Plan Parcial.

Artículo 42. Solicitud de licencia.-

Podrán concederse licencias de construcción cuando las obras de urbanización estén finalizadas o cuando, aún en caso contrario, se garantice su urbanización simultánea en los términos del Artículo 211 del TRLSRM.

El Programa de actuación fijará los plazos para edificar, según lo dispuesto en el Artículo 172 del TRLSRM.

Artículo 43. Proyecto de obras.-

Para la ejecución de las edificaciones correspondientes a las parcelas edificables del Plan será preciso solicitar una licencia municipal, para cuya

concesión se exigirá la presentación de proyecto firmado por Técnico competente, que deberá adecuarse a todas las determinaciones contenidas en este capítulo. Para ello será preceptiva la inclusión de un apartado en la memoria que contenga una justificación expresa de su cumplimiento.

Capítulo 2. Normas generales de edificación.-

Artículo 44. Alineaciones.-

Las alineaciones están reflejadas en los Planos de Ordenación de este Plan. Corresponde al Ayuntamiento la fijación de las alineaciones sobre el terreno, pudiendo realizarse los ajustes mínimos necesarios que exija el replanteo.

Artículo 45. Rasantes.-

Las rasantes oficiales corresponden al perfil longitudinal en el eje de las vías públicas y se señalan de modo global en el Plano de Ordenación correspondiente. El Proyecto de Urbanización debe permitir su determinación concreta para cada parcela, con las pequeñas rectificaciones de detalle que pueden ser realizadas en la propia ejecución.

Artículo 46. Número de plantas.-

En el número máximo de plantas permitidas, que se indica en el Plano de Ordenación, se incluye la planta baja y se excluyen los sótanos y semisótanos. Este número no podrá ser superado aún cuando la altura máxima de la edificación lo permitiese.

No se fija un número mínimo de plantas con el objeto de permitir una mayor libertad en los resultados volumétricos de los edificios.

Previo redacción de un Estudio de Detalle y de forma justificada, la altura máxima será libre, en ningún caso se superará la edificabilidad asignada a la parcela.

Artículo 47. Altura de la edificación.-

La altura y el número de plantas de la edificación serán las establecidas en la normativa particular para cada una de las zonas.

Las plantas baja y primera podrán tener una altura libre cada una, variable entre 4,00 m. y 12,00 m. El resto de las plantas autorizadas tendrá una altura libre máxima de 4,00 m. cada una.

Artículo 48. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.-

Por encima de la altura máxima de la edificación, se permite la construcción de:

- Cubierta o vertiente del tejado con una pendiente uniforme máxima del 35%.
- Caja de ascensor y de escalera hasta una altura máxima de 4,50 m contados desde la altura máxima del edificio, pudiendo ubicarse estos elementos en la línea de fachada.
- Antepechos, barandillas, pérgolas, celosías de hormigón, de acero, etc, y remates ornamentales hasta una altura máxima de 3,00 m.
- Depósitos y otras instalaciones de los servicios exclusivos de la finca, que no podrán sobrepasar la altura máxima señalada en la cumbrera del edificio, y estarán retranqueados 3,00 m mínimo de la línea de fachada, quedando inscritos dentro del plano de 45º trazado desde la línea de fachada.
- Espacio bajo cubierta: donde lo definen las Ordenanzas y conforme a los Planos de Ordenación.

- Ático: donde lo definan las Ordenanzas y conforme a los Planos de Ordenación.

Por encima de la altura de cumbrera, se permite:

- Chimeneas y aspiradores estáticos de conductos de ventilación activada con las alturas que determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación.

- Paneles de captación de energía solar.

- Antenas de telecomunicación, radio y televisión propias del edificio.

Artículo 49. Aprovechamiento bajo cubierta.-

Es el espacio que se desarrolla entre el último forjado de la edificación y la cubierta inclinada, y computará edificabilidad según los criterios de la normativa del PGMO.

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

El aprovechamiento del espacio bajo cubierta quedará inscrito dentro de un plano de 30º trazado en la línea de fachada desde el punto de máxima altura del edificio; la altura máxima de la cumbrera será de 4,50 m.

Artículo 50. Condiciones de volumen y edificabilidad.-

En base a las características de la ordenación y a la tipología edificatoria prevista, para el cálculo de volumen edificable se establecen las siguientes condiciones:

Quedan incluidos en el cómputo del volumen edificable:

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 Plan Parcial.

b) Los cuerpos volados que estén cubiertos y que estén cerrados por uno o dos de sus lados computarán el 50%, y computarán el 100% en el caso de estar cerrados en tres de sus lados.

c) Los espacios bajo cubierta.

Quedan excluidos del cómputo del volumen edificable:

a) Los patios interiores aunque sean cerrados pero siempre que estén descubiertos.

b) Los soportales, los pasajes, las plantas diáfnas y las zonas apergoladas, que en ningún caso podrán ser objeto de un cerramiento posterior que suponga rebasar la superficie total edificable.

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

Y elementos singulares de señalización en altura, tales como: tótem, señalizaciones, etc., no tendrá limitación de altura.

d) Las calles o paseos comerciales descubiertos, admitiéndose atoldamientos totales o parciales.

e) Los locales técnicos (C.T., cuartos de instalaciones, cabinas de proyección, etc.), necesarios para la actividad, así como los patinillos de instalaciones generales del edificio.

f) Espacios con cubiertas ligeras móviles o practicables realizados con elementos textiles, así como las realizadas con elementos fijos discontinuos y perforados, siempre que sean elementos no estructurales.

Artículo 51. 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 del terreno.

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

Los sótanos y semisótanos 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.

Artículo 52. Vallados.-

Cuando la alineación no esté definida por los cuerpos edificados, los cerramientos recayentes a vía pública solo podrán ser macizados hasta una altura de 1 m, pudiendo continuarse mediante verjas metálicas caladas, setos, etc., hasta una altura máxima de 2 m.

Los cerramientos deberán tener un tratamiento y acabado de buena calidad, acorde con el correspondiente a las fachadas exteriores.

Artículo 53. Condiciones estéticas.-

Todos los paramentos exteriores de los edificios, tanto recayentes a vía pública como privada o predios colindantes, deberán tratarse con materiales y acabados propios de fachada, con independencia de su posición relativa.

Todos los anuncios y rótulos comerciales deberán respetar, en su situación y dimensiones, los elementos ornamentales y compositivos del edificio y del entorno.

ESPACIOS LIBRES EN PARCELA:

Los espacios libres privados interiores de las parcelas serán tratados como espacios ajardinados y como aparcamiento en superficie, en función de las necesidades de cada promoción.

INSTALACIONES:

Los Proyectos de Edificación deberán prever la ubicación de los elementos de climatización, central o individualizada, de manera que queden integrados en la composición del edificio.

Capítulo 3. Normas de uso.-

Artículo 54. Condiciones de uso.-

1.- Se establece como uso característico el uso Terciario regulado en el Artículo 47: "Uso de servicios terciarios" del P.G.M.O. de Lorca y por los Artículos 48 al 52 en los que se fijan las condiciones particulares para cada una de sus clases.

Dentro del uso comercial, está incluido el establecimiento comercial colectivo con impacto supramunicipal. En base a la Ley 12/2009, de 11 de diciembre, por la que se modifica la Ley 11/2006, de 22 de diciembre sobre el Régimen del Comercio Minorista y Plan de Equipamientos Comerciales de la Región de Murcia.



2.- Se admite como uso complementario:

- Garaje-Aparcamiento (art. 45 del P.G.M.O. de Lorca).

3.- Se admiten como usos compatibles:

- Dotacional en todas sus clases.

- Industria aislada destinando el 50% de su edificabilidad a usos terciarios vinculados directamente a la industria.

- Vivienda vinculada al uso hotelero.

3.- Uso incompatible.

- Residencial a excepción de residencia comunitaria, regulado en el Artículo 42.1.2. de la Normativa del P.G.M.O. de Lorca.

CAPITULO 4. NORMAS DE LAS ZONAS DE ORDENACIÓN.-**4.1. Zona de Ordenanza: Terciario. T.**

ZONA DE ORDENANZA	TERCIARIO	T
TIPOLOGÍA	Edificación Aislada.	

USOS

Característicos	Terciario en todas sus clases y tipos.
Complementario	- Garaje-Aparcamiento.
Compatibles	- Dotacional en todas sus clases. - Vivienda vinculada al uso hotelero. - Residencia comunitaria.
Prohibidos	El resto de los no mencionados.

PARCELACIÓN

Parcela mínima	500 m2.
Frente mínimo	15 m.
Retranqueos Fachada Linderos A edificios colindantes dentro de la parcela	Libre. Libre. Libre.

VOLUMEN

Edificabilidad	La que le corresponda a cada parcela dentro de la Zona de Ordenanza T. El conjunto edificatorio en ningún caso superará la edificabilidad máxima asignada en el cuadro resumen: Dominio Privado. Manzana T-1: 50.888,39 m ² .T. Manzana T-2: 51.864,41 m ² .T. Manzana T-3: 27.737,85 m ² .T. Manzana T-4: 18.733,14 m ² .T. Manzana T-5: 16.852,07 m ² .T.
Ocupación bajo rasante	100 %.
Ocupación sobre rasante	70 %.
Altura máxima	B + VIII + ATICO o BC. La altura de la edificación, indicada en metros, queda regulada por el Art. 37 de la Normativa de este Plan Parcial. Previa redacción de un Estudio de Detalle y de forma justificada, la altura máxima será libre. En ningún caso se superará la edificabilidad máxima asignada a la parcela objeto del Estudio de Detalle.
Altura mínima	Libre.
Ancho máx. y longitud máx. bloque	Libre.
Sótano	Sí
Bajo cubierta/Ático	Sí

CONDICIONES DE VOLUMEN	<ul style="list-style-type: none">- La superficie construida en sótano bajo rasante, destinada a uso no habitacional complementario del uso principal hotelero, no computará a efectos de habitabilidad.- No será de aplicación en estos supuestos la limitación de ocupación de sótano establecida en el art. 74 de la Normativa, siempre que no se dificulte el tratamiento ajardinado de los espacios de retranqueo de la edificación.- No será de aplicación lo señalado en el art. 81.1, con carácter general, sobre medición de edificabilidad en sótanos.- Los espacios liberados en planta baja, resultantes de la ordenación de la parcela, serán de titularidad privada.- Los locales situados en planta primera podrán ser independientes de los de la planta baja.
-------------------------------	--

CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA INSTALACIONES DE SUMINISTRO DE COMBUSTIBLE	La edificabilidad máxima será de 0,3 m ² /m ² . Retranqueo mínimo a fachada y linderos: 6,00 m.
--	--

CONDICIONES PARTICULARES	<ul style="list-style-type: none">- Dentro del uso comercial, está incluido el establecimiento comercial colectivo con impacto supramunicipal. En base a la Ley 12/2009, de 11 de diciembre, por la que se modifica la Ley 11/2006, de 22 de diciembre sobre el Régimen del Comercio Minorista y Plan de Equipamientos Comerciales de la Región de Murcia.- De acuerdo con la Resolución de la Dirección General de Cultura de fecha 02 de diciembre de 2.005, la zona de ordenanza T-5 deberá contar con una supervisión arqueológica.- De acuerdo con el Convenio Urbanístico la previsión de plazas de aparcamiento dentro de las parcelas de uso terciario será la siguiente:																					
APARCAMIENTOS SEGÚN CONVENIO																						
<table border="1"><thead><tr><th>PARCELA</th><th>EDIFICABILIDAD</th><th>Nº PLAZAS APARC.</th></tr></thead><tbody><tr><td>T-1</td><td>50.888,39</td><td>1.226</td></tr><tr><td>T-2</td><td>51.864,41</td><td>1.249</td></tr><tr><td>T-3</td><td>27.737,85</td><td>668</td></tr><tr><td>T-4</td><td>18.733,14</td><td>451</td></tr><tr><td>T-5</td><td>16.852,07</td><td>406</td></tr><tr><td>TOTAL</td><td>166.075,86</td><td>4.000</td></tr></tbody></table>		PARCELA	EDIFICABILIDAD	Nº PLAZAS APARC.	T-1	50.888,39	1.226	T-2	51.864,41	1.249	T-3	27.737,85	668	T-4	18.733,14	451	T-5	16.852,07	406	TOTAL	166.075,86	4.000
PARCELA	EDIFICABILIDAD	Nº PLAZAS APARC.																				
T-1	50.888,39	1.226																				
T-2	51.864,41	1.249																				
T-3	27.737,85	668																				
T-4	18.733,14	451																				
T-5	16.852,07	406																				
TOTAL	166.075,86	4.000																				

	<p>- En la parcela T-1 se reservarán dos parcelas de 3.000 m2 de superficie. Una para uso hotelero y otra para uso residencia comunitaria. Estas parcelas tendrá fachada al vial de acceso al Hospital, por lo que quedarán alejadas de la autovía A-7.</p> <p>- Medidas preventivas ambientales:</p> <ul style="list-style-type: none">• Riego de superficies expuestas para evitar la emisión de partículas en suspensión, incrementándose los riegos en días calurosos y/o de mucho viento.• Cobertura de camiones con lonas, para evitar la emisión de partículas durante las labores de desbroce y movimientos de tierras.• Delimitación de una zona como parque de maquinaria y para el almacenamiento segregado de los residuos sólidos.• Uso de tipologías constructivas y ordenación que permita garantizar la integración paisajística de la actuación.• Prohibición de uso de materiales de construcción tóxicos para las personas y el medio ambiente. <p>- Medidas correctoras de carácter ambiental:</p> <ul style="list-style-type: none">• En caso de ocurrir un accidente que pudiera causar contaminación ambiental, se pondrá en conocimiento del órgano ambiental competente y se realizarán las labores de recuperación de la zona afectada con la mayor brevedad posible.• Una vez finalizadas las obras, se procederá a la limpieza y restauración del lugar donde se haya ubicado el parque de maquinaria y otras instalaciones complementarias.
--	---

4.2. Zona de Ordenanza: Equipamiento promovido por la Administración Pública. EQ-1.

ZONA DE ORDENANZA	EQUIPAMIENTO PROMOVIDO POR LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	EQ-1
TIPOLOGÍA	Recinto destinado al uso deportivo en pabellón cubierto o instalaciones al aire libre. Edificación Aislada.	

USOS

Característicos	Deportivos y sociales. Artículo 106.f.2 del TRLSRM.
Complementarios	Dotacional en todas sus clases.
Compatibles	
Condicionados	
Prohibidos	

CONDICIONES DE SITUACIÓN Y EDIFICACIÓN

Parcela mínima	100 m2.
Edificación aislada: tipología de edificación aislada con edificabilidad análoga al tipo de ordenanza que le circunda.	

CONSERVACIÓN

El cuidado y mantenimiento de estas parcelas correrá a cargo de la Administración desde el momento de su cesión.
--

CONDICIONES PARTICULARES	<p>- De acuerdo con la Resolución de la Dirección General de Cultura de fecha 02 de diciembre de 2.005, la zona de ordenanza EQ deberá contar con una supervisión arqueológica.</p> <p>- Medidas preventivas de carácter ambiental:</p> <ul style="list-style-type: none">• Riego de superficies expuestas para evitar la emisión de partículas en suspensión, incrementándose los riegos en días calurosos y/o de mucho viento.• Cobertura de camiones con lonas para evitar la emisión de partículas durante las labores de desbroce y movimientos de tierras.• Delimitación de una zona como parque de maquinaria y para el almacenamiento segregado de los residuos generados.• Uso de tipologías constructivas y ordenación que permita garantizar la integración paisajística de la actuación.• Prohibición de uso de materiales de construcción tóxicos para las personas y el medio ambiente. <p>- Medidas correctoras de carácter ambiental:</p> <ul style="list-style-type: none">• En caso de ocurrir un accidente que pudiera causar contaminación ambiental, se pondrá en conocimiento del órgano ambiental competente y se realizarán las labores de recuperación de la zona afectada con la mayor brevedad posible.• Una vez finalizadas las obras, se procederá a la limpieza y restauración del lugar donde haya sido ubicado el parque de maquinaria y otras instalaciones complementarias.
---------------------------------	--

4.3. Zona de Ordenanza: Espacios Libres y Zonas Verdes. ZV.

ZONA DE ORDENANZA	ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	ZV
TIPOLOGÍA		
USOS		
Característicos	Espacios Libres de Dominio y Uso Público.	
Compatibles	Espectáculos y deportivo público en instalaciones al aire libre. Servicios asociados al disfrute de la Zona Verde. Garaje-aparcamiento que podrá localizarse en el subsuelo, siempre que no se menoscabe el uso de los espacios libres y sin perjuicio del régimen jurídico aplicable.	
Prohibidos	El resto de los no mencionados.	

VOLUMEN

Edificabilidad	0,05 m2/m2.
Ocupación	
Uso deportivo	30%
Uso espectáculos	15%
Edificación auxiliar	5%
Altura	4,00 m, 1 planta.
Retranqueos a todos los linderos	3 m mínimo.

CONDICIONES PARTICULARES	<p>- Se ordenarán de acuerdo con el Artículo 3 del Anexo al Reglamento de Planeamiento. Y al menos el 60 % de la superficie tendrá las condiciones exigidas para los jardines y áreas de juego contemplados en los apartados a) y b) del mencionado artículo.</p> <p>- De acuerdo con la Resolución de la Dirección General de Cultura de fecha 02 de diciembre de 2.005, las zonas de ordenanza ZV-2, ZV-3 y ZV-4 deberán contar con una supervisión arqueológica.</p> <p>- De acuerdo con el Estudio Acústico realizado, en la zona verde ZV-1 y junto a la Autovía, se preverán taludes de áridos de 4 m de altura por 4 m de ancho o pantallas acústicas del tipo A3 o B2 verticales, de altura no inferior a los 3 m. Estas medidas serán concretadas y presupuestadas a nivel de proyecto constructivo e incorporadas al Proyecto de Urbanización.</p> <p>Con carácter previo a la aprobación del Proyecto de Urbanización, el proyecto constructivo será remitido a la Dirección General de Medio Ambiente para su validación definitiva.</p> <p>- Medidas preventivas de carácter ambiental:</p> <ul style="list-style-type: none">• Trasplante de los ejemplares de flora protegida que se vean afectados por el desarrollo de la actuación, para su posterior utilización en zonas verdes del sector.• Acopio de la capa de tierra vegetal para su uso posterior en zonas verdes.• Se realizará el ajardinamiento de las instalaciones, que así lo admitan, empleando especies autóctonas y con baja exigencia hídrica. Las zonas verdes y jardines deberán proyectarse en su composición lo más cercanas posibles a la vegetación natural de la zona, manteniendo características y topografía del paisaje, evitando realizar parques o formaciones artificiales. <p>- Medidas correctoras de carácter ambiental:</p> <ul style="list-style-type: none">• Reutilización de la capa vegetal de suelo en labores de revegetación y desarrollo de zonas verdes.
---------------------------------	---

4.4. Zona de Ordenanza: Red Viaria. RV.

ZONA DE ORDENANZA	RED VIARIA	RV
TIPOLOGÍA		

USOS

Característicos	Sistema viario local de dominio y uso público.
Compatibles	<ul style="list-style-type: none">- Circulación rodada, circulación peatonal para acceso a las áreas de aparcamiento, estacionamiento de vehículos y las implantaciones propias del mobiliario urbano, arbolado, etc.- Garaje-aparcamiento que podrá localizarse incluso en el subsuelo, siempre que no se menoscabe el uso de los mismos y sin perjuicio del régimen jurídico aplicable.- Acopio de carros de compra o elementos similares, siempre en zonas determinadas y sin menoscabo del cumplimiento del número de plazas de aparcamiento mínimo exigido.- Dada la importancia del tráfico rodado y de los accesos a las áreas de aparcamiento, se autorizará el cruce de los viales bajo el subsuelo o la ocupación parcial de los mismos, sin perjuicio del régimen jurídico aplicable. - No computará a efectos de edificabilidad, la cubrición parcial de determinadas áreas de aparcamiento, mediante pérgolas o elementos de sombra realizados en distintos materiales.- Infraestructuras: Centros de transformación (CT).- Infraestructura hidráulica de conducción de desagüe que sustituirá al cauce público existente de carácter residual.
Prohibidos	El resto de los no mencionados.

CONDICIONES PARTICULARES	De acuerdo con la Resolución de la Dirección General de Cultura de fecha 02 de diciembre de 2.005, deberán contar con supervisión arqueológica los siguientes viales: - El colindante y situado al sur de las zonas verdes ZV-2, ZV-3 y ZV-4 . - El que discurre entre las parcelas EQ y T-5.
---------------------------------	--

4.5. Zona de Ordenanza: Infraestructura. CT.

ZONA DE ORDENANZA	INFRAESTRUCTURAS	CT
TIPOLOGIA	Infraestructuras al servicio del sector.	

USOS

Característicos	Centro de transformación para suministro de energía eléctrica.
------------------------	--



VOLUMEN

PARCELA	SUP. PARCELA M2	ALTURAS MAXIMAS	EDIF. M2.TECHO
CT	Según cuadro de memoria	Se ubicarán en el subsuelo del sistema local viario.	
TOTAL	84,81		

4.6. Zona de Ordenanza: Infraestructura. B.

ZONA DE ORDENANZA	INFRAESTRUCTURAS	B
TIPOLOGIA	Infraestructuras al servicio del sector.	

USOS

Característicos	Balsa o tanque de tormenta para aminorar el riesgo de inundación.
-----------------	---

VOLUMEN

PARCELA	SUP. PARCELA M2	ALTURAS MAXIMAS	EDIF. M2.TECHO
B1	2.950,66	La necesaria para la edificación.	
B2	2.466,52	La necesaria para la edificación.	
TOTAL	5.417,18		

5. PLAN DE ACTUACION.-

5.1. ETAPAS DE DESARROLLO.-

5.2. SISTEMAS DE ACTUACION.-

5.3. DEBERES Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.-

5.4. PLAZOS Y ORDEN DE PRIORIDADES.-

5.5. PREVISION DE CREACION DE DOTACIONES.-

5. PLAN DE ACTUACION.-

5.1. ETAPAS DE DESARROLLO.-

Se establece para el desarrollo del Plan Parcial y a efectos del Planeamiento, una única etapa de cuatro años, por lo tanto el plazo para la ejecución del Plan Parcial será de cuatro años.

La etapa se desarrollará en el plazo de 4 años e incluye la realización de:

1º AÑO: Formulación del Programa.

Formulación de los Estatutos de la Junta de Compensación.

Constitución de la Junta de Compensación.

Proyecto de Reparcelación.

Proyecto de Urbanización.

En este documento, se contemplará que las obras de urbanización se ejecutarán en 2 fases:

1ª. Abarca el área comprendida entre el vial de acceso al hospital desde la Autovía A-7 y la carretera CN-340a.

2ª. Abarca el área comprendida entre la Autovía A-7 y el vial de acceso al hospital desde ésta.

2º AÑO: Inicio de las obras de urbanización.

Solicitud de las primeras licencias de edificación simultáneas a la urbanización.

3º AÑO: Obras de urbanización.

Solicitud de licencias de obras de edificación.

4º AÑO: Solicitud del resto de licencias de obras de edificación.

5.2. SISTEMAS DE ACTUACION.-

Todo el ámbito del Plan Parcial forma una única unidad de actuación. El Sistema de Actuación será el de Compensación, cumpliendo las condiciones establecidas por el TRLSRM para su utilización.

El Programa de Actuación que se formule abarcará el ámbito de la única Unidad de Actuación prevista en el Plan Parcial.

La Gestión del presente Plan Parcial atenderá en todo momento a lo dispuesto en el TRLSRM y el Reglamento de Gestión Urbanística.

La Unidad de Actuación queda delimitada en los planos correspondientes y se desglosa de la siguiente manera:

RESUMEN AMBITO SECTOR 3T - TORRECILLA	SUPERFICIES en m²
SUP. TOTAL (AT + SG)	338.275,00
SUP. AMBITO SIN SG (SG-EL-2 Y SGV) NI DPH	221.430,14
PRIVADO	165.183,20
DOTACIONAL	
RED VIARIA (RV)	39.837,97

RESUMEN AMBITO SECTOR 3T - TORRECILLA		SUPERFICIES en m²
EQUIPAMIENTOS (EQ)		12.245,59
ZONAS VERDES (ZV)		22.143,01
INFRAESTRUCTURAS:		
ELECTRICAS (CT)		84,81
BALSAS (B)		5.417,18
SISTEMA GENERAL (SG-EL-2)		68.355,00
SISTEMA GENERAL VIARIO EXISTENTE (SGV)		25.008,24
DOMINIO PUBLICO HIDRAULICO (DPH)		23.481,62
EDIFICABILIDAD RESULTANTE	M².techo	%
TERCIARIO	166.075,86	100,00
EDIFICABILIDAD TOTAL	166.075,86	100,00
EDIFICABILIDAD AMBITO	126.901,61	76,41
EDIFICABILIDAD SG ADSCRITO	39.174,25	23,59
INDICE		m²/m²
APROV. RESULTANTE		0,7500
APROV. DE REFERENCIA		0,5731

En el índice: aprovechamiento resultante, se refleja el resultado de dividir la edificabilidad de la unidad por su superficie neta, es decir, sin la correspondiente a sistemas generales.

En el índice: aprovechamiento de referencia, se refleja el resultado de dividir la edificabilidad correspondiente al ámbito y los sistemas generales adscritos entre la superficie de ambos.

5.3. DEBERES Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.-

El Derecho al Aprovechamiento Urbanístico se adquirirá por el cumplimiento por parte de los propietarios de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en el plazo establecido.

a) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos destinados a viales, parques y jardines y demás dotaciones públicas.

b) Proceder a la efectiva equidistribución de beneficios y cargas derivados del Planeamiento.

c) Obtener y ceder gratuitamente los terrenos destinados a sistemas generales vinculados o adscritos al sector.

d) Costear las indemnizaciones a propietarios y arrendatarios y demás gastos que procedan para la extinción de servidumbres y derechos de arrendamiento, la destrucción de construcciones, instalaciones y plantaciones y el cese de actividades, incluso gastos de traslados cuando cualquiera de ellos sea incompatible con el planeamiento urbanístico o su ejecución, así como para satisfacer los derechos de realojo y retorno, cuando sean procedentes.

e) Ceder gratuitamente el suelo en que se localice el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, por exceder del susceptible de apropiación privada.

f) Costear, sin perjuicio del derecho de reintegro previsto en el Artículo 160.2 del TRLSRM., y, en su caso, ejecutar en los plazos previstos las siguientes obras de urbanización

- Construcción de la red viaria completa, incluso áreas de aparcamiento en superficie, y de las redes de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado, gas y telefonía.

- Ejecución de los espacios libres públicos propios del sector, incluida la plantación de arbolado y jardinería en ellos y en los viales.

g) Costear y, en su caso, ejecutar la infraestructura de conexión con los sistemas generales exteriores al sector y las obras necesarias de ampliación o refuerzo de dichos sistemas requeridos por las necesidades del desarrollo urbanístico previsto en dicho sector.

h) Solicitar la licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes, en los plazos establecidos.

i) Edificar los solares en los plazos fijados en el planeamiento y en la preceptiva licencia.

Los deberes vinculados a la transformación urbanística quedan reflejados en el Artículo 80 del TRLSRM.

5.4. PLAZOS Y ORDEN DE PRIORIDADES.-

Los plazos de ejecución para la Etapa única serán los siguientes:

ETAPA UNICA: años 1, 2, 3 y 4: Unidad de Actuación.

La Etapa se desarrollará en el plazo de 4 años:

La Etapa comenzará con la Aprobación Definitiva del Plan Parcial.

El plazo para la redacción y aprobación del documento de equidistribución se fija en seis meses desde el comienzo de la Etapa.

La transmisión a la Administración en pleno dominio y libre de cargas de todos los terrenos de cesión obligatoria tendrá lugar con la Aprobación Definitiva del Proyecto de Reparcelación.

El plazo para la urbanización se fija en tres años. La redacción del Proyecto de Urbanización y actuaciones administrativas se realizará en el 1º año, desde el comienzo de la Etapa.

Las obras de urbanización se realizarán en el plazo de dos años tras la aprobación del Proyecto de Urbanización, que incluirá un programa de desarrollo de las obras.

Se prevé un plazo de dos años para la solicitud de licencia de obras de edificación, a contar desde que los terrenos alcancen la condición de solar, por estar ejecutadas las obras de urbanización de los viarios a que den frente las parcelas, y estén disponibles las conexiones con las redes generales de infraestructura.

Dichos plazos podrán acortarse a iniciativa del promotor, que podrá solicitar licencia de obras simultánea a las de urbanización, con los compromisos y garantías que establezca la administración, regulados en el art. 211 del TRLSRM.

El plazo de ejecución de las obras de edificación será el que señale la Administración en las correspondientes licencias.

Los Programas de Actuación establecerán las bases técnicas y económicas de las actuaciones en los sistemas de concertación, compensación, cooperación y concurrencia.

5.5. PREVISION DE CREACION DE DOTACIONES.-

La Administración realizará las previsiones adecuadas para que los equipamientos que proporcionarán los servicios básicos de los habitantes puedan prestarse simultáneamente a la ocupación de los edificios de uso terciario.

Lorca, 8 de abril de 2.011.—Los Técnicos.