

I. COMUNIDAD AUTÓNOMA

3. OTRAS DISPOSICIONES

Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio

4214 Aprobación definitiva del Plan Especial de Renovación Urbana del Barrio de San Fernando, Lorca.

Por Resolución de la Directora General de Territorio y Vivienda de la Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio de 25 de marzo de 2014 se aprueba definitivamente el Plan Especial de Renovación Urbana del Barrio de San Fernando, Lorca, seguido bajo el número de expediente 106/2013 de planeamiento.

Antecedentes de hecho

Primero.- La Comunidad Autónoma de la Región de Murcia y el Ayuntamiento de Lorca suscribieron un Convenio el día 12 de diciembre de 2012, que tenía por objeto facilitar la colaboración técnica entre ambas Administraciones Públicas en la ejecución de diversas actuaciones de renovación urbana, regeneración de espacios públicos, rehabilitación integral y mejoras de accesibilidad en barrios de la ciudad de Lorca. Dentro de dichas actuaciones se incluía la elaboración y tramitación por la Comunidad Autónoma de un Plan Especial para el Barrio de San Fernando.

Una vez elaborado el citado Plan Especial y previamente a su aprobación inicial, de conformidad con el artículo 144 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, fue sometido, por oficio de esta Dirección de 10 de diciembre de 2013, a audiencia del Ayuntamiento de Lorca que emitió el informe correspondiente el día 20 de diciembre de 2013.

Segundo.- El Plan Especial de Renovación Urbana del Barrio de San Fernando en Lorca (Murcia) fue aprobado inicialmente mediante Resolución de la Directora General de Territorio y Vivienda de la Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio de 23 de diciembre de 2013 y sometido a información pública mediante la publicación de los correspondientes anuncios en los diarios La Verdad y La Opinión de 31 de diciembre de 2013 y BORM n.º 2, de 3 de enero de 2014. Asimismo fue objeto de notificación personal al Ayuntamiento de Lorca, Ilustre Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia, D. Fernando Roldán Soler y otros y D. Jesús Morales Ramos (Asociación afectados del Barrio de San Fernando).

Tercero.- Asimismo, se solicitaron informes sectoriales, con fecha 7 de enero de 2014, a la Delegación del Gobierno en Murcia, Mancomunidad de los Canales del Taibilla y Confederación Hidrográfica del Segura, con fecha 10 de enero de 2014 de la Dirección General de Bienes Culturales de la Consejería de Cultura y Turismo y Dirección General de Industria, Energía y Minas de la Consejería de Industria, Empresa e innovación y con fecha 22 de enero de 2014 de la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones y Sociedad de la Información y Secretaría de Estado de Energía del Ministerio de Industria, Energía y Turismo.

Cuarto.- La Mancomunidad de los Canales del Taibilla informó el día 27 de enero de 2014 que "no tiene ninguna infraestructura que pudiera verse afectada por el mencionado Plan Especial".

El Ayuntamiento de Lorca remitió el día 3 de febrero de 2014 un acuerdo de Junta de Gobierno de 31 de enero de 2014 que contenía "consideraciones a realizar en relación a la Aprobación Inicial del Plan Especial de Renovación Urbana del Barrio de San Fernando durante el periodo de información pública".

La Confederación Hidrográfica del Segura informó con fecha 19 de febrero de 2014 concluyendo:

"- Informar favorablemente la afección al dominio público hidráulico y al régimen de corrientes del Plan Especial.

- Informar favorablemente sobre la disponibilidad de recursos hídricos y en cuanto a la incidencia del Plan Especial sobre las masas de aguas superficiales y subterráneas".

La Subdirección General de Redes y Operadores de Telecomunicaciones de la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones y para la Sociedad de la Información emite informe con fecha 25 de febrero de 2014 en el que señala que el documento deberá adaptarse a determinadas cuestiones en materia de telefonía.

La Dirección General de Política Energética y Minas de la Secretaría de Estado de Energía emitió informe el día 11 de marzo de 2014 en el que se hace referencia a la normativa de aplicación del sector.

La Dirección General de Industria, Energía y Minas de la Consejería de Industria, Empresa e Innovación remitió informe el día 11 de marzo de 2014 en el que se concluye que "antes de iniciar la ejecución de la red de distribución, tanto de gas como de alta tensión, como de baja tensión se han de considerar las condiciones técnicas y económicas que puedan requerir las compañías suministradoras".

Quinto.- Asimismo, y dentro del plazo conferido para ello, se han formulado diversas alegaciones por propietarios afectados:

- D. Jesús Morales Ramos, en representación de la Asociación de Afectados del Barrio de San Fernando, con fecha 12 de febrero de 2014.

- D. Fernando Roldán Soler, en su propio nombre y en el de otros 142 propietarios de viviendas del expresado Barrio, con fecha 3 de febrero de 2014.

- D.^a Manuela Cortés Moreno y otros 47 firmantes representados por la Asociación de Afectados del Barrio de San Fernando.

- D. Jesús Morales Ramos de 11 de febrero de 2014.

- D.^a Daniela Lario Soto y otros 257 firmantes, representados por la Asociación de Afectados del Barrio de San Fernando.

Sexto.- En relación a las alegaciones formuladas cabe realizar las siguientes consideraciones jurídicas:

1. Respecto del escrito de D. Jesús Morales Ramos, en representación de la Asociación de Afectados del Barrio de San Fernando:

a) El Convenio de colaboración suscrito entre el Ayuntamiento de Lorca y la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia es un convenio regido por el interés público generado por las consecuencias devastadoras del sismo de Marzo de 2011 y que tiene por objeto articular la colaboración entre ambas Administraciones y en él, dada la singularidad del Barrio de San Fernando, se prevé la redacción previa de un plan especial.

b) Las zonas verdes previstas por el PGMO deben ser respetadas en el plan especial ya que, cualquier otra delimitación, determinaría la modificación de dicho Plan General.

c) Nada obsta a la ordenación prevista en el Plan Especial el carácter privado que, actualmente, poseen los terrenos cuya gestión urbanística deberá ser asumida por el Ayuntamiento de Lorca.

d) Se encuentra plenamente justificada jurídicamente tanto la redacción por esta Dirección General del plan especial como su tramitación por razón de urgencia dado el objeto del mismo y la necesidad de poner a disposición de los vecinos afectados las viviendas, sin que la tramitación urgente del procedimiento de instrumento de planeamiento haya generado en los interesados indefensión alguna, como se acredita de la cantidad de alegaciones formuladas.

e) La gestión urbanística se articulará sobre el sistema de cooperación.

2. Respecto del escrito de D. Fernando Roldán Soler, en su propio nombre y en el de otros 142 propietarios de viviendas del expresado Barrio, con fecha 3 de febrero de 2014:

a) El sistema de actuación que se ha considerado más idóneo es el de cooperación que deberá ser desarrollado mediante proyecto de reparcelación o instrumento equivalente dado que se pretende que actúe como urbanizador el Ayuntamiento y sea éste el que elabore y apruebe el correspondiente proyecto de reparcelación o instrumento equivalente.

b) Por tanto, será la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación la que determine la ocupación inmediata de los terrenos y la aplicación del sistema de expropiación cuando se incumplan los plazos establecidos en el instrumento de gestión para el cumplimiento de las obligaciones de los propietarios.

3. Respecto del escrito de Dña. Manuela Cortés Moreno y otros 47 firmantes representados por la Asociación de Afectados del Barrio de San Fernando:

a) El Convenio de colaboración suscrito entre el Ayuntamiento de Lorca y la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia es un convenio regido por el interés público generado por las consecuencias devastadoras del sismo de Marzo de 2011 y que tiene por objeto articular la colaboración entre ambas Administraciones y en él, dada la singularidad del Barrio de San Fernando, se prevé la redacción previa de un plan especial.

b) No ha existido, en ninguna de las fases procedimentales, indefensión de los vecinos del Barrio de San Fernando ni opacidad en las actuaciones de las Administraciones actuantes, se han publicado los correspondientes anuncios tanto el BORM como en dos diarios de más difusión de nuestra Región.

c) Se define en el plan especial la situación inicial de la propiedad así como la previsión de distribución futura entre superficie de titularidad exclusivamente pública y complejo inmobiliario.

d) Las cuestiones relativas a la gestión urbanística deberán ser planteadas durante la tramitación del correspondiente proyecto de reparcelación o instrumento equivalente.

4. Respecto del escrito de D. Jesús Morales Ramos, en representación de la Asociación de Afectados del Barrio de San Fernando de 11 de febrero de 2014 las publicaciones de la aprobación inicial del Plan Especial se han ajustado a la normativa de aplicación.

5. Respecto del escrito de Dña. Daniela Lario Soto y otros 257 firmantes, representados por la Asociación de Afectados del Barrio de San Fernando, parece corresponder a escritos firmados por vecinos del Municipio de Lorca y en él se realizan diversas consideraciones de naturaleza técnica y básicamente considera que la solución del Plan Especial presentado por la Asociación de Afectados resolvía mejor la ordenación y gestión urbanística.

Séptimo.- Con fecha 17 de marzo de 2014, el equipo redactor del Plan Especial emitió informe sobre las alegaciones efectuándose diferentes modificaciones que no poseen carácter sustancial y han sido incorporadas al documento técnico de fecha 24 de marzo de 2014.

Fundamentos de derecho

Primero.- De conformidad con lo previsto en el artículo 144 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, en concordancia con el Convenio suscrito con el Ayuntamiento de Lorca el 12 de diciembre de 2012, la competencia para aprobar las el plan especial corresponde al titular de esta Dirección General.

Segundo.- La tramitación de este plan especial cumple con los requisitos exigidos en los artículos 140 y 141 del antedicho Decreto Legislativo. Y, a tenor de los informes obrantes en el expediente, y, de conformidad con lo establecido en su artículo 137.a) procede su aprobación definitiva.

Visto el informe-propuesta del Servicio Jurídico-Administrativo y de la Subdirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio de esta Dirección General, demás antecedentes que obran en el expediente, en uso de las facultades que me son conferidas

Dispongo

Primero.- Aprobar definitivamente el Plan Especial de renovación urbana del Barrio de San Fernando del Municipio de Lorca.

Segundo.- Ordenar la publicación de la presente Orden y de la normativa que pudiera contenerse en dicho proyecto en el BORM de conformidad con lo establecido en el artículo 32.3 de la Ley Orgánica 4/1982, de 9 de junio, del Estatuto de Autonomía para la Región de Murcia, en relación con el artículo 151.2 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia; así como su notificación al Ayuntamiento y a todos los interesados que figuran en el expediente.

Contra la presente Resolución podrá interponerse RECURSO DE ALZADA ante el Consejero de Obras Públicas y Ordenación del Territorio en el plazo de un mes computando desde el día siguiente al de su publicación; no pudiéndose interponer el recurso contencioso-administrativo hasta que éste de alzada sea resuelto expresamente o desestimado presuntamente por el transcurso de tres meses desde su interposición sin que se haya notificado resolución expresa.

De conformidad con lo previsto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, se procede a la publicación de las Normas Urbanísticas de este proyecto.

3. Normas urbanísticas

3.1 NORMAS GENERALES, CONCEPTOS Y TERMINOLOGÍA

3.1.1 OBJETO Y AMBITO DE APLICACIÓN.

Las presentes Normas Urbanísticas, tienen por objeto la reglamentación del uso de los terrenos y la edificación y renovación urbana en el ámbito del PLAN ESPECIAL DE RENOVACIÓN DEL BARRIO DE SAN FERNANDO DE LORCA

3.1.1.1. OBLIGATORIEDAD

El contenido de estas Normas es de obligado cumplimiento, tanto para los particulares como para la Administración, y por tanto será respetado para cualquier actuación de iniciativa pública o privada dentro del ámbito de su aplicación.

3.1.2 INTERPRETACION DE LAS NORMAS

Para todos aquellos aspectos que no estén considerados en las presentes Normas, se estará a lo dispuesto en el P.G.M.O. de Lorca vigente, así como las consideraciones de las leyes de sustitución forzosa (Ley 7/2012 de 20 de julio (BORM 168 de 21/07/2012) y de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas (Ley 8/2013 de 26 de junio (BOE 153 de 27/06/2013)

3.1.3 DEFINICIONES.

Se entienden como válidas todas las definiciones contenidas en el Plan General Municipal de Ordenación de Lorca vigente, recogidas en el capítulo 6: Normas de Edificación del Tomo II Normativa Urbanística I.

3.2 NORMAS DE PROTECCION, VALORES CULTURALES Y AMBIENTALES.

3.2.1 PROTECCION CONTRA EL RUIDO.

a. Durante la fase de construcción, tanto de las obras de reurbanización, como de las edificaciones futuras, se deberá dotar a las maquinas ejecutoras de los medios necesarios para minimizar los ruidos.

b. Toda clase de construcciones, obras, realización de infraestructuras, y todo tipo de instalaciones industriales, comerciales, recreativas, musicales, de espectáculos o de servicios, así como cualquier aparato,, elemento, acto o comportamiento susceptible de producir ruidos o vibraciones que puedan ocasionar molestias o riesgos para la salud o que modifiquen el estado natural del ambiente circundante, cualquiera que sea su titular, promotor o responsable y lugar público o privado, abierto o cerrado en el que esté situado, deberán ajustarse a Normativa de ruidos vigente, recogida en la Ordenanza Municipal, para la protección del medio ambiente contra las perturbaciones por ruidos y vibraciones en el término Municipal de Lorca, al amparo de lo previsto en la Ley 1/1995 de protección del medio ambiente de la Región de Murcia y en el Decreto 48/1998 de protección del medio ambiente frente al ruido.

3.2.2 PROTECCION DE LA BIOCENOSIS.

a. En la implantación de nuevos jardines se utilizarán especies autóctonas preferentemente, favoreciendo las de bajo consumo de agua, manteniendo en la medida de lo posible la vegetación y arbolado existente.

b. Los trabajos de movimiento de tierras, demolición de edificios y el arranque de la vegetación necesarios para iniciar las obras de reurbanización, se realizarán fuera de cualquier época de nidificación de aves.

3.2.3 PROTECCION DE LA ATMÓSFERA

a. Cualquier industria, instalación de calefacción y agua caliente, vehículo automóvil, y en general cuantas actividades puedan ser causa de emisión o salida de humos, polvo, gases, vapores, etc, emanaciones de cualquier tipo habrán de ajustarse a la Ordenanza Municipal de protección de la atmósfera.

b. Durante la fase constructiva, se regarán los caminos de tránsito de camiones para minimizar las emisiones de polvo.

3.2.4 PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL Y NATURAL.

No existen en el ámbito del P.E. elementos catalogados y/o de valor cultural que deban ser protegidos.

3.3 NORMAS DE GESTION

3.3.1 GESTION DEL SUELO

3.3.1.1.- CALIFICACIÓN DEL SUELO

Sistemas y zonas

Dentro del ámbito del Plan Especial, se distinguen las siguientes zonas:

(R y L) Residencial y Local en Planta Baja
(V PEAT) Viario Peatonal
(ZPP) Zonas Públicas Peatonales Entre Bloques Residenciales
(CT) Centros Transformación
(V) Viario Rodado Y Aparcamiento
(ZV) Zonas Verdes Públicas
(EQUIP) Equipamientos Públicos

3.3.1.2.- CESIONES OBLIGATORIAS

Cuadro de superficies de suelo y porcentajes totales			
V PEAT	VIARIO PEATONAL	3.988,99 m ²	16,20%
ZPP	ZONAS PUBLICAS PEATONALES ENTRE BLOQUES RESIDENCIALES	5.056,11 m ²	20,54%
CT	CENTROS TRANSFORMACION	16,25 m ²	0,07%
V	VIARIO RODADO Y APARCAMIENTO	5.319,18 m ²	21,61%
ZV	ZONAS VERDES PÚBLICAS	3.944,12 m ²	16,02%
EQUIP	EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS	289,52 m ²	1,18%
TOTAL		18.614,16m²	75,61%

Parte de la superficie de ZPP pertenece al Complejo Inmobiliario por lo que parte del subsuelo de esta ZPP estará ocupado por los garajes de las edificaciones, aunque la titularidad de la superficie seguirá siendo pública.

3.3.1.3.- PARCELACIONES Y COMPLEJO INMOBILIARIO

El sector se distribuye en zonas públicas, señaladas en el cuadro anterior y en Complejo Inmobiliario, el cual en superficie es público y subsuelo es público y/o privado según establezca el proyecto de reparcelación.

El complejo inmobiliario se divide a su vez en diferentes conjunto que son indivisibles tanto en superficie como en subsuelo, según se indica en el plano de ordenación O-13.1.

Según se indica en el plano O-13.1 las superficies de este complejo inmobiliario son envolventes máximas.

En este supuesto de Complejo Inmobiliario es de aplicación el siguiente artículo:

Superficies superpuestas en la rasante y el subsuelo (art 17.4 del TR Ley Suelo 2/2008).

Cuando los instrumentos de ordenación urbanística destinen superficies superpuestas, en la rasante y el subsuelo o el vuelo, a la edificación o uso privado y al dominio público se constituirá un complejo inmobiliario en el que aquéllas y ésta tendrán el carácter de fincas especiales de atribución privativa, previa la desafectación y con las limitaciones y servidumbres que procedan para la protección del dominio público. Tales fincas podrán estar constituidas, tanto por edificaciones ya realizadas, como por suelos no edificados, siempre que su

configuración física se ajuste al sistema parcelario previsto en el instrumento de ordenación.

La ocupación del subsuelo representada en planos será maximalista, pudiendo ocupar menos superficie de la indicada por justificación de necesidad por la distribución de sótanos.

3.3.2 SISTEMAS Y PLAZOS DE ACTUACIÓN

3.3.2.1.- SISTEMA DE GESTIÓN

El sistema de gestión será el de COOPERACIÓN, conforme al art. 183 del TRLSRM con las siguientes características:

1. El Sistema de Cooperación podrá utilizarse a iniciativa del Ayuntamiento o siempre que lo solicite el propietario o los propietarios que representen conjuntamente al menos el 65 por ciento de la superficie de la unidad de actuación, descontados los terrenos de uso y dominio público existentes, en su caso.

2. En el Sistema de Cooperación actuará como urbanizador el Ayuntamiento.

3. Los propietarios podrán constituir asociaciones con carácter de entidad urbanística colaboradora, si bien ello no afectará a sus derechos y obligaciones como tales propietarios. El Ayuntamiento podrá delegar en la asociación la elaboración de un Programa de Actuación, así como cualquier otra tarea para la ejecución total o parcial de la actuación.

La aprobación del presente instrumento de planeamiento conlleva la declaración de utilidad pública e interés social, en virtud de lo dispuesto en el art. 29, 2 del Real Decreto Legislativo 2/2.008, de 20 de Junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.

Todo ello, por el interés social de dotar a la mayor brevedad posible a las 232 familias desalojadas de la vivienda perdida como consecuencia del acaecimiento de seísmo el 11 de Mayo de 2.011, con el consecuente realojo de las mismas, dando con ello amparo al Derecho a la Vivienda previsto constitucionalmente.

En consecuencia, cualquier acto derivado de este Plan Especial conlleva el interés social descrito anteriormente. La reedificación de las viviendas que constituyen el fin último del presente plan debe incluirse en esta situación.

El interés social descrito, con la consecuente declaración de utilidad pública e interés social conlleva que la tramitación de la expropiación se deba llevar a cabo por el procedimiento de urgencia.

La justificación de la adopción del sistema de expropiación por el procedimiento de urgencia viene justificado, por razones especiales de la existencia de propietarios con intereses contradictorios, lo que provoca la dificultad en la gestión urbanística mediante cualquier otro sistema (art. 191, 1) LSRMU.

Por tanto, una vez previsto el mencionado sistema, el mismo se desarrollará de conformidad con lo dispuesto legalmente en la Ley de Expropiación Forzosa, de 16 de Diciembre de 1.954 y el Decreto de 26 de Abril de 1.957, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa.

Se estará a lo dispuesto en el Art.8 del Real Decreto Ley 11/2012 de 30 de Marzo de medidas para agilizar el pago de las ayudas a los damnificados por el terremoto, reconstruir los inmuebles demolidos e impulsar la actividad económica de Lorca, en el que se determina que las actuaciones de reconstrucción de las

viviendas afectadas podrán ser objeto de ejecución forzosa, así como el Art.2.2 de la ley 7/ 2012 de 20 de Julio, reguladora de la reedificación por sustitución forzosa para la urgente reconstrucción de Lorca, en la que se habilita al Ayuntamiento para la edificación forzosa mediante el mecanismo de expropiación forzosa por urgente ocupación, por causa del incumplimiento de la función social de la propiedad.

3.3.2.2.- PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN

La construcción de los equipamientos públicos será decidido por el Ayuntamiento, tanto en el tiempo como en el tipo que convenga a los intereses municipales, las privadas se ejecutarán a partir de la terminación de las obras de reurbanización o simultáneamente con estas de acuerdo el TRLSRMU.

El proyecto de renovación urbana establecerá las fases y prioridades, de acuerdo con el TRLSRMU.

Como resumen se establecen el siguiente calendario estimativo de tramitación y ejecución:

Plan Especial.	3 meses
Proyecto de Renovación Urbana	3 meses desde la aprobación del PE
Ejecución de las Obras Reurb. del Proyecto de Renovación Urbana	12 meses a contar desde la aprobación
Obras de reedificación de viv.	18 meses simultaneadas con las obras de Reurbanización desde la obtención de licencia

3.3.2.3.- REGIMEN DE EDIFICACIÓN

Con anterioridad a la aprobación de los instrumentos de gestión se podrán conceder licencias de demolición, así como de ensayos y estudios geotécnicos del terrenos siempre que no dificulten la ejecución del planeamiento.

Asimismo y dada las especiales circunstancias que concurren en el presente caso, se podrá edificar una vez aprobado el proyecto de Reparcelación o instrumento equivalente con anterioridad a las obras de reurbanización a acometer por la Comunidad Autónoma, en virtud del convenio suscrito con el Excmo. Ayuntamiento de Lorca.

Entre las especiales circunstancias que motivan simultanear la edificación con la reurbanización se señala que el solar preexistente sobre el que se ubicaba la edificación mantiene la disponibilidad de infraestructuras urbanas y las obras de reurbanización actuando sobre un complejo inmobiliario como contempla el art.17 del RDL 2/2008 implican la actuación sobre edificación bajo rasante

Los propietarios de los terrenos están sujetos a la cesión de viales y dotaciones públicas previstas en el PE como señala el art.68.2 del TRLSRM.

Al acometer la reurbanización la CARM, en virtud del Convenio suscrito por el Ayto, no será exigible la garantía adicional prevista en el art. 211 del TRLSRM, siendo indispensable que las obras de urbanización estén totalmente finalizadas para conceder la licencia de ocupación.

3.4 NORMAS DE REURBANIZACION

3.4.1 MODO DE EJECUCION DE LAS OBRAS DE REURBANIZACION

Para la ejecución de obras de reurbanización deberá redactarse un único proyecto de renovación urbana que contemplen de manera coordinada la realización de todas las obras exigidas por la Ley del Suelo y ordenanzas municipales:

- Red de distribución de agua.
- Red de saneamiento.
- Red de Evacuación de Pluviales
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público.
- Pavimentación de calzadas y aceras.
- Parques y jardines.
- Red de telefonía.
- Red de gas

Ademas en el proyecto de urbanización se podrán incorporar aquellos servicios que al tratarse en área urbana puedan tener demanda, red wifi, etc.

3.4.2 NORMAS DE REURBANIZACIÓN PREVISTAS.

Con el fin de llevar a la práctica las determinaciones del Presente Plan Especial se redactarán el correspondiente Proyecto de Renovación, con las características que se expresan:

El Plan Especial incluye una propuesta de diseño de calzadas y aceras para todos los viales, así como los sentidos de los carriles de circulación rodada.

A continuación se establece una propuesta de renovación urbana de los diferentes elementos del sistema viario y de las redes de instalaciones:

-SISTEMA VIARIO:

Calzadas.

Sobre una caja previamente compactada y rellenada en su caso con material de aportación, se ha previsto una sección tipo formada por un mínimo de 35 cm de zahorra artificial compactada, riego de imprimación asfáltica y 12 cm de mezcla bituminosa en caliente extendida en dos capas, S-20 y S-12 respectivamente.

Aceras.

Las aceras se delimitarán con bordillo y/o rigola de hormigón o piedra natural colocado sobre solera de hormigón.

En las aceras se realizaran según diseño en plano de ordenación y viario.

La tierra de los alcorques se protegerá con un tratamiento específico permeable al aire y al agua para evitar la acumulación de suciedad y molestias a los peatones.

Los itinerarios peatonales dispondrán de los tratamientos superficiales y soluciones constructivas necesarias para garantizar el cumplimiento de la Normativa Vigente de Accesibilidad y solado con acabado superficial táctil y antideslizante.

Zonas verdes públicas.

Las zonas peatonales terrizas se formarán con lámina geotextil sobre el terreno natural nivelado y compactado ligeramente, capa drenante de gravilla, lámina geotextil y arena de mina seleccionada.

En las zonas ajardinadas se aportará la tierra vegetal necesaria, se plantarán especies adecuadas para el clima de Lorca, y se instalará un sistema de riego por goteo.

Las zonas ajardinadas se dotarán con mobiliario urbano adecuado para su uso: Papeleras, bancos, fuentes de agua potable, alumbrado y juegos infantiles.

Los bordes con las calzadas o con el resto de los tratamientos superficiales de pavimentación se tratarán de forma similar a los de las aceras.

Plantaciones.

Se realizarán las plantaciones de porte adecuado en los espacios públicos, vías de tránsito, estacionamientos, calles y plazas peatonales.

El sistema de riego será por goteo.

El correspondiente proyecto de renovación urbana definirá las especies concretas en cada área.

-REDES DE INSTALACIONES.

Red de saneamiento.

Se prevé una red separativa.

El conjunto de aguas de saneamiento vierte a la red propuesta en el sistema general viario definido en el Plan General.

Se prohíbe expresamente el saneamiento autónomo en todo el ámbito del Plan Especial.

La red se conformará con tubería de hormigón centrifugado de 30 cm. de diámetro mínimo, con cámaras de descarga automática en las cabeceras con capacidad para 0,50 m³.

Se proyectan pozos de registro visitables en los cambios de dirección y rasante, a distancias no superiores a 50 m. Se instalarán bajo el trazado de la red viaria o espacios libres de uso público.

Se prevén imbornales para aguas pluviales.

Las acometidas domiciliarias se realizarán a pozos de registro.

Las características generales de la instalación se determinarán en detalle en el correspondiente proyecto de renovación urbana.

Condiciones para el proyecto de renovación urbana.

Tubulares.

Serán de hormigón vibrado e irán sobre solera de hormigón de 10 cm. de espesor. Las uniones serán en enchufe y anilladas mediante corchetes de ladrillos recibidos con mortero de cemento y enfoscados.

Pozos de registro.

Se construirán a distancias máximas de cincuenta metros y en todos los cambios de pendiente o dirección, así como en los puntos de confluencia de dos o más ramales.

Las características serán:

- Solera de hormigón de 20 cm. de espesor mínimo.

- Muros de ladrillo macizo de 1 pie, enlucidos interiormente con mortero de cemento.

- Diámetro inferior: 1,20 m.

Sumideros.

Se construirá con las siguientes características:

- Solera de hormigón.

- Muros de ladrillo macizo, enfoscado con mortero de cemento.
- Rejilla de fundición.

Se construirá arenero y la comunicación con el tubo que vierte al alcantarillado se hará mediante sifón.

Acometidas:

Las acometidas de edificaciones y de los sumideros se harán a pozos de registro; si se realiza en un punto donde no lo hay, se tendrá que construir.

Condiciones generales.

La red cumplirá lo dispuesto en las Normas para la redacción de proyectos de saneamiento y abastecimiento de agua.

Red de abastecimiento de agua, contra incendios y condiciones para el proyecto de renovación urbana.

Se prevé una reserva de agua potable para los usos previstos en el Plan Especial con un mínimo de 150 litros/hab./día. El agua de riego se evalúa en 10 litros/m²/día, a una presión de 2 Atm.

Se disponen dos tomas a la red prevista en el sistema viario principal.

A partir de la toma discurrirá con sección variable (o 250 mm.1 o 200 mm.1 o 150 mm.) por el vial propuesto en la actuación.

Se dispondrá bajo el acerado y se realizarán los cruces de calzadas mediante galerías.

Los tubos se ejecutarán en fundición dúctil.

Las bocas de riego se dispondrán a distancias no mayores de 75 m. en todas las esquinas con un caudal mínimo de 5 l/s. El sistema de riego será por goteo.

Se instalarán válvulas en todas las derivaciones secundarias, así como intercalados en la red principal que será cerrada.

Las tomas a edificaciones se ubicarán en arquetas registrables mediante tapa de fundición.

Las condiciones generales de conexión e infraestructuras necesarias para el funcionamiento del Plan Parcial serán objeto de convenio con las diferentes empresas suministradoras.

Red de alumbrado público y condiciones para el proyecto de renovación urbana.

Se estará a la dispuesto por el Anexo 2, en cuanto a recomendaciones técnicas para alumbrado requeridas por el Ayuntamiento de Lorca.

El alumbrado público debe contribuir a crear un ambiente visual nocturno adecuado a la vida ciudadana, potenciando la estética urbana. Sus componentes visibles armonizarán con las características urbanas de la zona y el nivel técnico de la iluminación satisfará los objetivos visuales deseados, cuyos parámetros se indican a continuación:

Nivel técnico (valores mínimos en servicio).

En general se tendrá en cuenta una iluminación media de 20 Lux.

TRAFICO RODADO		PARA PEATONES		
PARAMETROS	ADECUADO	EXIGENCIAS	EXIGENCIAS	Z.EXCLUSIVAS
CONDUCTORES		SEGURIDAD	PEATONES	PEATONES
iluminaria	Recomendable:			

	30 lux.			
	Admisible:	12 lux	8 lux	5 lux
	20 lux.			
Temperatura				
de color				
correlacionada	4000k	4000k	4000k	4000k

Las instalaciones que satisfagan los parámetros establecidos para el tráfico rodado, deben realizarse de forma que se logren minimizar sus costes actualizados al momento de su puesta en servicio (inversión más gastos de explotación) y la vida económica prevista, debe ser superior a 18 años.

Ello exigirá la utilización de equipos de alta calidad: Conductores que satisfagan las Normas UNE, soportes adecuadamente protegidos de la corrosión, luminarias cerradas con sistemas ópticos que minimicen su envejecimiento, lámparas de alta eficacia, larga vida media y reducida depreciación, etc.

En los alumbrados que satisfagan los parámetros establecidos para peatones, debido a que la estética de la luminaria y báculo tendrán un importante peso en su elección, se realizará la instalación de forma que se consigan minimizar los costes de explotación actualizados al momento de su puesta en servicio; la vida económica prevista será superior a 15 años.

En todo caso la situación de los centros de mando será tal que ocupen un lugar muy secundario en la escena visual urbana y no ocasionen inconvenientes al ciudadano; ni para transitar, ni por la producción de ruidos molestos.

Las redes de distribución serán subterráneas. Este tipo de tendido será obligatorio en las instalaciones clasificadas como adecuadas para conductores" y en aquellas realizadas en zonas con arbolado o aceras de anchura inferior a 2m.; se efectúa en este último caso cuando se utilicen brazos murales como soportes.

En cualquier caso, las instalaciones satisfarán las exigencias de los reglamentos electrotécnicos vigentes, así como aquellos existentes en los municipios en que se hallan enclavados.

Las condiciones generales de conexión e infraestructuras necesarias para el funcionamiento del Plan Parcial serán objeto de convenio con las diferentes empresas suministradoras.

Normativa.

Las instalaciones de alumbrado público deberán cumplir la normativa legal vigente, que incluye:

- Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión, aprobado 2413173 de 20 de Septiembre.

- Instrucciones Complementarias de Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión, aprobado por O.M. del 3111011973 y modificaciones posteriores.

- Normas de la Compañía Suministradora de Electricidad.

- Normas sobre disminución del Consumo de Energía Eléctrica en las instalaciones de alumbrado público. (Orden Circular 248174, C y E de Noviembre de 1.974)

- Normas UNE del Instituto Nacional de Racionalización del Trabajo, y, con carácter subsidiario, las Normas DIN.

- Recomendaciones de la Comisión Internacional de Iluminación C.I.E.

- Norma Tecnológica del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo NTE-1EE11.978 "Instalaciones de Electricidad Alumbrado Exterior" y Sugerencias del Comité Español de Iluminación a la citada Norma Tecnológica.

- Normas sobre Alumbrado de Carreteras del Ministerio de Obras Públicas (Orden Circular 9. 1. 10 de 21 de marzo de 1.964)

- Normas e instrucciones para Alumbrado Urbano del Ministerio de la Vivienda de 1.965.

Luminarias.

Las luminarias incluirán sistema óptico cerrado o sellado, con policarbonato o vidrio prismático; el material de la carcasa será aluminio y reunirá las condiciones de estanqueidad (UNE-20-324)-1. El rendimiento será igual o mayor que 0,7 para lámparas de vapor de sodio alta presión o mercurio.

Lámparas.

Siempre se utilizarán lámparas de descarga, vapor de mercurio en zonas de jardín y vapor de sodio alta presión en los viales ya sean para tráfico rodado o peatonales, como en las calles recién urbanizadas.

Auxiliares.

Los balastos tendrán la forma y dimensiones adecuadas y su potencia nominal de vatios será la de la lámpara correspondiente. Cumplirán la Norma UNE-20. 152, su consumo medio por pérdida será mínimo y llevarán grabados las siguientes indicaciones: Marca y modelo, esquema de conexión tipo de lámpara, etc.

Los condensadores podrán ser independientes o formar unidad con el balasto y estarán capacitados para elevar el factor de potencia hasta 0,9 como mínimo.

Soportes.

Las columnas o báculos que se instalen serán siempre similares a las instaladas en las calles recién urbanizadas, y si son de chapa de acero galvanizada tendrán un espesor mínimo de 3 mm. y de 8 en la base. La altura de las columnas será variable de 6 a 8 metros en función de su localización

Cimentaciones.

El hormigón a utilizar será de resistencia característica H-200. Las dimensiones A y B del dado de cimentación y la longitud y diámetro de los 4 pernos de anclaje que serán de acero según Norma UNE-36.011-75, doblados en forma de cachaba, y las dimensiones de los agujeros rasgados de la placa base de los soportes, se determinan en función de la altura H del soporte.

Canalizaciones y conductores.

La alimentación a los distintos receptores será siempre con tendido subterráneo.

Las zanjas de canalización cumplirán la normativa vigente. Los conductores siempre irán protegidos bajo tubo de sección suficiente.

Los conductores serán unipolares y estarán constituidos por 3 conductores independientes iguales y uno asimismo independiente y de idéntica serie para el conductor neutro. Serán de cobre recocido del tipo RV-6,611. Kv. Nunca serán inferiores a 6 mm².

En la instalación eléctrica interior de los soportes la sección mínima de los conductores para la alimentación de las luminarias será de 2,5 mm².

La puesta a tierra de los soportes de los puntos de luz a cielo abierto, se realizará conectando individualmente cada soporte, mediante el conductor de cobre con aislamiento reglamentario de 6 mm², de sección sujeto al extremo superior del soporte, de acuerdo con lo indicado en el epígrafe 2 del presente artículo, a una línea de tierra de cobre desnudo de 35 mm² de sección, instalando una o más picas, hincadas cada cuatro

Soportes metálicos o las necesarias para conseguir la resistencia adecuada en la arqueta correspondiente. Se instalará doble circuito de línea de tierra, es decir uno por circuito de alimentación de los puntos de luz.

Las picas de tierra se hincarán cuidadosamente en el fondo de las arquetas, de manera que la parte superior de la pica sobresalga en 20 cm. la superficie superior del lecho de grava.

La línea de tierra del cable desnudo de 35 mm². de sección, formando un bucle, así como el conductor de tierra del soporte de 6 mm² de sección, se sujetarán al extremo superior de la pica mediante una grapa doble de paso de latón estampado.

Al objeto de garantizar la total continuidad de las dos líneas de toma de tierra de cable desnudo de 35 mm² de sección cuando se acabe la bobina, en la arqueta correspondiente, se ejecutará una soldadura de plata, o sistema adecuado que garantice plenamente la continuidad eléctrica y mecánica de las líneas de tierra, sin que en ningún caso al cable se le someta a tensiones mecánicas, formando un bucle.

La toma de tierra de punto de luz de pasos inferiores se efectuará mediante circuitos de tierra, en cuyos extremos del mismo se colocarán sendas picas.

La toma de tierra de los Centros de Mando, se efectuará mediante pica hincada en la arqueta situada junto a la cimentación del armario.

En cualquier caso la resistencia de paso no será superior a 10 omhios. Las picas de toma de tierra, cumplimentarán lo exigido en el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión.

Centros de mando

Se preverá del número de Centros de Mando, que se consideren necesarios, de forma que el costo de los mismos y de los circuitos eléctricos de alimentación de los puntos de luz, considerando las secciones de los conductores, sea mínimo.

El número de salidas por Centro de Mando, será idéntico al de circuitos que se alimentan del mismo, previniendo doble circuito de alimentación de los puntos de luz, con el fin de permitir el apagado aproximadamente del 50 por ciento de los puntos de luz de la instalación de alumbrado público a media noche. Los criterios a utilizar en el apagado de los puntos de luz deberán tener en cuenta la conservación del encendido total en los cruces importantes y en las embocaduras de los viales de acceso, evitando apagar dos puntos de luz consecutivos.

El equipo de media se instalará en el Centro de Mando siguiendo las directrices de la Empresa Distribuidora de Energía Eléctrica. A continuación del equipo de medida se instalará un interruptor magnetotérmico tetrapolar.

El accionamiento de los Centros de Mando será automático, incluido el alumbrado reducido, teniendo asimismo la posibilidad de ser manual. El programa será el encendido total, apagado parcial de 50 por ciento de los puntos de luz a determinada hora de la noche y el apagado total.

A tal efecto el armario irá provisto de célula fotoeléctrica y reloj de corrección astronómica de doble esfera montados en paralelo, actuando éste retardado respecto a la célula para el caso de avería, y del siguiente aparellaje:

- Conmutadores. - Contadores de accionamiento electromagnético. - Relés auxiliares. - Interruptor tetrapolar magnetotérmico. - Interruptores automáticos. - Termostato. - Punto de luz. - Resistencia eléctrica o sistema de calefacción. - Fusibles de protección.

El reloj deberá tener además autonomía de funcionamiento de 24 horas, en previsión de cortes de energía. Se instalará una ficha de conexión para el cambio de los circuitos de media noche y noche entera.

Los armarios serán de tipo intemperie, constituidos por bastidores de perfil metálico, cerrados por paneles de chapa de acero de 2mm. de espesor mínimo, galvanizados mediante inmersión en baño de zinc fundido, con espesor mínimo de la capa de recubrimiento de 6000 gr/m². Podrán admitirse armarios de poliéster de fibra de vidrio, de doble aislamiento y paredes de 3mm. de espesor, con puertas con tres puntos de cierre.

Los armarios cumplirán las condiciones de protección P-32 especificadas en las Normas DIN-40.050. Estarán provistos de dos compartimentos independientes para alojar los equipos de mando y los contadores de medida, siendo capaces de albergar todos los elementos necesarios.

La cimentación de los Centros de Mando, será de hormigón de resistencia característica H-200, previendo una fijación adecuada de forma que quede garantizada su estabilidad, teniendo en cuenta las canalizaciones y pernos de anclaje, accesorios, así como una apertura de dimensiones idóneas para hincar las picas de toma de tierra.

Niveles de iluminación.

Para determinar los niveles de iluminación hacemos una clasificación de las vías en 3 categorías:

- Peatonales.
- Tráfico vehículos y peatonal.
- Vías rápidas.

Para los de tipo 1 la luminaria será como mínimo de 0,5 cd/m² o equivalente a una iluminancia de 10 lux.

Para los de tipo 2 una luminaria de 1 cd/m² o 20 lux.

Para los de tipo 3, 2 cd/m² o 30 lux.

Red de energía eléctrica.

Se desarrolla en el presente Plan Especial la línea general de abastecimiento, compuesta por una conducción enterrada de media tensión realizada con conductor de 3P-1 50 mm². Se prevé inicialmente la ubicación de dos transformadores bajo rasante de 5,20x3,20. En el proyecto de renovación urbana se ajustará su número y posición a la demanda real de la actuación.

Se preverá un grado elevado de electrificación para las viviendas y una reserva para equipamientos de 100 Watios/m².

Las condiciones generales de conexión e infraestructuras necesarias para el funcionamiento del Plan Especial serán objeto de convenio con las diferentes empresas suministradoras, convenios que se ajustarán al presente Plan Especial.

Red de telefonía.

La red telefónica se distribuirá bajo el acerado con canalización de 110 en calles y 63 en acometida a manzana y cumplirá las condiciones a tal efecto determinadas por la CTNE.

La reserva para el conjunto del Plan Especial se estima en unas 110 líneas telefónicas. Se entroncará a la conducción prevista en el sistema viario principal.

Las condiciones generales de conexión e infraestructuras necesarias para el funcionamiento del Plan Especial serán objeto de convenio con las diferentes empresas suministradoras.

Red de gas natural.

Se establecerá una red de gas natural conectada con la red exterior situada en sistema general viario. La acometida se situará donde la compañía de Gas estime al momento de la puesta en marcha.

Se establecerá una red ramificada de distribución de polietileno de diámetro 90, 110 y 160 mm.

Se ubicarán acometidas a parcelas de diámetro 63 mm.

Las condiciones generales de conexión e infraestructuras necesarias para el funcionamiento del Plan Especial serán objeto de convenio con las diferentes empresas suministradoras, convenios que se adjuntarán al presente Plan Especial.

Eliminación de barreras arquitectónicas.

El proyecto de renovación urbana deberá cumplir lo establecido en la normativa de Accesibilidad vigente, Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados. En cualquier caso se deberán tener en cuenta los siguientes aspectos:

1.- El enlace de la acera con los pasos peatonales se realizará mediante vados cuya anchura mínima será de 1,80 m. Las pendientes longitudinales máximas de los planos inclinados serán del 10% para tramos de hasta 2,00 m y del 8% para tramos de hasta 2,50 m. La pendiente transversal máxima será en todos los casos del 2%.

2.- Las isletas en cruces tendrán una anchura mínima de 1,50 m.

3.- Las condiciones a cumplir por los elementos previstos para salvar diferencias de altura en espacios urbanizados, tales como elevadores, rampas, escaleras, etc. serán las mismas que se señalan en los artículos relativos a accesibilidad vertical de los edificios.

En los casos en que sea necesario disponer pendiente transversal en escaleras y rampas obligada por la pluviométrica del lugar, esta pendiente no será superior al 1%.

4.- En los itinerarios libres de barreras urbanísticas se tendrá en cuenta lo siguiente:

La pendiente máxima de la red viaria será del 10% y sólo en casos excepcionales debidamente justificados y para tramos cortos, se podrá alcanzar el 12%.

Las aceras tendrán un ancho mínimo útil de 1,80 m. con pendiente transversal máxima del 2%.

En la red viaria de plazas, parques y jardines, las pendientes longitudinales no superarán el 8% y el bombeo de las superficies pavimentadas el 1%, llegando hasta el 2% en las no pavimentadas

La anchura mínima útil del viario peatonal será de 1,80 m.

El proyecto de Reurbanización, según art 14.2 de la Ley 8/2013 y de obras ordinarias contendrán las siguientes determinaciones de carácter particular:

1.- El suelo del viario peatonal tendrá una superficie dura, antideslizante y enrasada.

2.- Ante cualquier punto singular del viario se dispondrá una franja de 1,20 m. de anchura de pavimento especial señalizador, transversalmente al sentido de la marcha, constituido por losetas especiales, cuya superficie presente un relieve característico que advierta de la proximidad del mismo

Este tipo de pavimento será exigible en todos aquellos supuestos en que se haga referencia a pavimento especial señalizador.

3.- Las rejillas situadas en el viario tendrán los barrotes dispuestos - transversalmente al sentido de la marcha y la separación entre los mismos no será superior a 2 cm. Si se trata de rejilla tupida, la luz de malla no será superior a 2 cm.

4.- Los alcorques de los árboles del viario estarán adecuadamente protegidos.

5.- Las tapas de registro estarán enrasadas con su entorno y el relieve de su posible dibujo no sobrepasará los 3 mm.

6.- Los vados reducirán el desnivel entre acera y calzada a menos de 2 cm. y preferentemente lo anularán. Estarán rodeados de una franja de 1,20 m. de ancho de pavimento especial señalizador.

7.- Las isletas de espera en el centro de la calzada estarán de debidamente protegidas del tráfico y su pavimento estará a nivel de la misma.

8.- Los pasos peatonales a distinto nivel se salvarán con una rampa y escalera alternativas, señalizadas en su principio y final con una banda de pavimento especial señalizador.

9- Las zonas de acera correspondientes a esquina de calles y puntos de cruce tendrán pavimento especial señalizador situado a 1,20 metros antes de la esquina.

3.5. NORMAS DE EDIFICACION.

En todo lo no previsto en estas Normas del Plan Especial se remitirá al P.G.M.O. de Lorca.

3.5.1 RESIDENCIAL Y LOCAL EN PL. BAJA (RyL)

Las Ordenanzas de uso aplicadas al área objeto de estudio son las siguientes:

ZONA DE ORDENANZA	RESIDENCIAL Y LOCAL EN PLANTA BAJA SAN FERNANDO	
TIPOLOGÍA	Bloque abierto	

USOS

Característicos	Residencial: vivienda colectiva.
Complementarios	Garaje – aparcamiento.
Compatibles	Residencia comunitaria. Comercial en categorías a, b y d, en todas las situaciones. Hotelero en categoría 1, 3 y 5. Oficinas. * Hostelero y Servicios Recreativos con aforo tipo I, II.* Otros servicios terciarios con aforo tipo I, II. Equipamiento y Dotacional todas las clases. Industria y talleres compatibles con el uso residencial, exclusivamente en planta baja, excluyendo actividades molestas. * Queda restringido a la planta baja o primera siempre que estén comunicadas interiormente
Prohibidos	El resto de los no mencionados.

PARCELACIÓN

Parcela mínima	Será la señalada en los planos de ordenación para cada bloque
Retranqueos	No se permite retranqueos en Planta Baja

VOLUMEN

Se fija como máxima la edificabilidad de cada bloques señalada en el cuadro siguiente, estableciéndose como orientativa la superficie de zaguanes, incluida en la edificabilidad residencial.

Superficies y Edificabilidad

Nº bloque	Plantas	Superficie Huella Bloque	M2 techo máximo	M2 techo Residencial	M2 techo Locales Privados	M2 Locales CARM
BLOQUE 1	V	1.152,38	5.761,90	4.750,61	1.011,29	
BLOQUE 2	IV	387,35	1.549,40	1.209,08		340,32
BLOQUE 3	V	462,20	2.311,00	1.895,83	415,17	
BLOQUE 4	V	769,81	3.849,05	3.173,30	675,75	
BLOQUE 5	IV	387,35	1.549,40	1.209,08		340,32
BLOQUE 6	V	462,20	2.311,00	1.895,83	415,17	
BLOQUE 7	V	769,85	3.849,25	3.173,46	675,79	
BLOQUE 8	V	769,85	3.849,25	3.173,46	675,79	
BLOQUE 9	V	844,85	4.224,25	3.473,46	750,79	
TOTAL		6.005,84	29.254,50	23.954,11	4.619,75	680,64
Vuelos		Hasta un máximo de 1,0 m sobre la alineación de parcela, computando edificabilidad al 100% en vuelos cerrados, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 81.1 del Plan General de Lorca				

Edificabilidad	La edificabilidad residencial incluye la parte correspondiente de elementos comunes de viviendas (zaguanes, escaleras, ascensores, pasillos, cuartos limpieza, etc), no así para los locales cuya edificabilidad no incluye elementos comunes.
Ocupación	100% de parcelas edificables s/plano de zonificación. El uso del subsuelo tanto de las parcelas edificables como de los espacios libres públicos entre bloques residenciales podrá destinarse a garajes-aparcamiento, instalaciones etc.
Planta baja	Se permite soportales y/o locales comerciales y equipamientos en planta baja siempre que la solución adoptada ocupe la totalidad del bloque definido en los planos, salvo el espacio ocupado por portales y escaleras.
Sótano	Si. Es obligatoria la ejecución de garajes bajo los Bloques. Se permite como máximo una planta destinada a este uso.
Bajo cubierta/Ático	Se permiten los torreones de cajas de escaleras y ascensores sin retranqueo a fachada.

VIVIENDAS PROTECCIÓN PUBLICA	<p>Las viviendas de las que es propietaria la Comunidad Autónoma se destinan a vivienda protegida, por lo que se califican y localizan de dicha manera, al no haber calificación de este tipo de suelo.</p> <p>Las viviendas son las siguientes:</p> <table border="1"><thead><tr><th>BL</th><th>Nº viv</th><th>SUPERF</th><th>PROPIETARIO</th></tr></thead><tbody><tr><td>4</td><td>1</td><td>87,93</td><td>COMUNIDAD AUTONOMA</td></tr><tr><td>7</td><td>2</td><td>175,86</td><td>COMUNIDAD AUTONOMA</td></tr><tr><td>9</td><td>2</td><td>175,86</td><td>COMUNIDAD AUTONOMA</td></tr></tbody></table>	BL	Nº viv	SUPERF	PROPIETARIO	4	1	87,93	COMUNIDAD AUTONOMA	7	2	175,86	COMUNIDAD AUTONOMA	9	2	175,86	COMUNIDAD AUTONOMA
BL	Nº viv	SUPERF	PROPIETARIO														
4	1	87,93	COMUNIDAD AUTONOMA														
7	2	175,86	COMUNIDAD AUTONOMA														
9	2	175,86	COMUNIDAD AUTONOMA														

CONDICIONES ESTÉTICAS	<p>La planta baja se considerará parte inseparable del resto de la fachada y su cerramiento deberá venir definido en el correspondiente proyecto de edificación, salvo en los casos de solución con soportales..</p> <p>La cubierta de los edificios podrá ser plana o inclinada. Cuando sea inclinada deberá ser rematada en fachadas por cornisas o aleros; la pendiente estará comprendida entre el 25% y el 35%.</p> <p>Cuando el remate del edificio sea azotea transitable, éste llevará antepecho de fábrica o barandilla de cerrajería.</p> <p>Se permiten los torreones de cajas de escaleras y ascensores sin retranqueo a fachada.</p> <p>No se permitirán los escaparates sobrepuestos ni marquesinas y los anuncios deberán limitarse al espacio de los huecos de planta baja.</p>
-----------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

3.5.2 USO DE ZONAS VERDES PÚBLICAS (ZV)

Esta ordenanza es de aplicación en las parcelas designadas con las siglas ZV en el plano de zonificación, usos y tipologías.

ZONA DE ORDENANZA	ZONAS VERDES PUBLICAS
TIPOLOGÍA	Zonas Verdes Públicas previstas en la ordenación del PGMORCA, donde no se modifica ni las dimensiones de la ordenanza prevista

USOS

Característicos	Zonas Verdes de Dominio y Uso Público
-----------------	---------------------------------------

Compatibles	Espectáculos y Deportivo Público en instalaciones al aire libre Servicios asociados al disfrute de la zona verde
Prohibidos	El resto de los no mencionados.

VOLUMEN

Edificabilidad	0,05 m2/m2
Ocupación	
Uso Deportivo	30%
Uso Espectáculos	15%
Edificación Auxiliar	5%
Altura	4m 1 planta
Retranqueos a todos los linderos	3 m mínimo

3.5.3 USO VIARIO PEATONAL (V PEAT)

Esta ordenanza es de aplicación en las zonas designadas con las siglas V PEAT en el plano de zonificación, usos y tipologías.

ZONA DE ORDENANZA	VIARIO PEATONAL (V PEAT)	
TIPOLOGÍA	Espacios Libres de edificación incluyendo aceras y áreas peatonales	

USOS

Característicos	Zonas Públicos de Uso Peatonales, Parterres y Juegos de Niños
Compatibles	Servicios asociados al disfrute de la zona verde (Juegos de Niños, Aparatos Gimnasia para Mayores) Podrán ser atravesadas por rampas, respetando la rasante de acera
Prohibidos	El resto de los no mencionados.

VOLUMEN

Edificabilidad	0,005 m2/m2
Ocupación	
Edificación Auxiliar	0,5 %
Altura	3m 1 planta
Retranqueos a todos los linderos de la edificación auxiliar	3 m mínimo

3.5.4 USO ZONAS PÚBLICAS PEATONALES ENTRE BLOQUES RESIDENCIALES (ZPP)

Esta ordenanza es de aplicación en las zonas designadas con las siglas ZPP en el plano de zonificación, usos y tipologías.

ZONA DE ORDENANZA	ZONAS PÚBLICAS PEATONALES ENTRE BLOQUES	
--------------------------	------------------------------------------------	--

	RESIDENCIALES (ZPP)	
TIPOLOGÍA	Zonas Libres entre bloques edificados de uso preferentemente peatonal y con limitación de obstáculos.	

USOS

Característicos	Zonas Peatonales Públicas entre bloques Se permite el uso del subsuelo para garaje-aparcamiento ya sea público o privado en los términos expuestos en el Art. 46.1 b) de la Normativa del Plan General, pudiendo ser objeto de patrimonialización. Este uso es opcional. En cualquier caso, se permite como máximo una sola planta destinada a garaje-aparcamiento.
Compatibles	Espectáculos y Deportivo Público en instalaciones al aire libre Servicios asociados al disfrute de la zona verde (Juegos de Niños, Aparatos Gimnasia para Mayores) Se permite el acceso mediante rampa a los garajes subterráneos de los bloques, siempre y cuando la distancia mínima de esta a fachada con huecos practicables permita el paso vehículos de emergencia. La plataforma de 5 m de acceso horizontal se empezará a computar en el límite del vial, siempre y cuando la acera mantenga su pendiente transversal, para no dificultar el tránsito peatonal. La protección de estas rampas será transparente. Se permite las chimeneas de ventilación de los garajes, siempre que se adecuen y se sinteticen con el entorno, integradas en el mobiliario urbano. En superficies superpuestas como este caso, en la rasante y el subsuelo, a la edificación o uso privado y al dominio público se constituirá un complejo inmobiliario en el que aquéllas y ésta tendrán el carácter de fincas especiales de atribución privativa, previa la desafectación y con las limitaciones y servidumbres que procedan para la protección del dominio público, según art. 17.4 de la Ley 2/2008
Prohibidos	El resto de los no mencionados.

VOLUMEN

Edificabilidad	0,03 m ² /m ²
Ocupación	
Uso Deportivo	30%
Uso Espectáculos	15%
Edificación Auxiliar	5%
Altura	4m, 1 planta
Retranqueos a todos los linderos	3 m mínimo

3.5.5 USO CENTROS DE TRANSFORMACION (CT)

Esta ordenanza es de aplicación en las parcelas designadas con las siglas CT en el plano de zonificación, usos y tipologías.

Estéticamente estos servicios se adecuarán al entorno y se protegerán mediante vegetación adecuada.-

ZONA DE ORDENANZA	CENTROS DE TRANSFORMACION	
TIPOLOGÍA		

USOS

Característicos	Se corresponden con Centros de Transformación.-
-----------------	-------------------------------------------------

	Se reserva y zonifica sitio para 2 centros de transformación, situándose en espacio libre para obtener su acera perimetral de 1 m. mínimo de ancho.- La situación de estos CTs será indicativa y sometida a la redacción del Proyecto de Urbanización, manteniendo la siempre su superficie Se permite su soterramiento en dicha parcela Deberán instalarse de forma soterrada y de no ser posible por razones técnicas ,se establece que quedarán integrados en la urbanización con las máximas condiciones estéticas y de seguridad
Compatibles	
Prohibidos	El resto de los no mencionados.

VOLUMEN

Edificabilidad Neta	1 m2/m2
Ocupación Edificación Auxiliar	100 %
Altura	3m 1 planta
Retranqueos a todos los linderos de la edificación auxiliar	No se establece

3.5.6 USO DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS (EQUIP)

Esta ordenanza es de aplicación en las parcelas designadas con las siglas EQUIP en el plano de zonificación, usos y tipologías.

ZONA DE ORDENANZA	EQUIPAMIENTOS PROMOVIDOS POR LAS ADMINISTRACIONES PUBLICAS
TIPOLOGÍA	Edificación aislada

USOS

Característicos	Dotacional en todas sus clases.
Complementarios	- Garaje – aparcamiento. - Oficinas. - Hostelero, con aforo tipos I y II. - Comercial, categoría a.
Compatibles	Otros servicios terciarios, con aforo tipos I, II, III, IV y V
Condicionados	Vivienda de Guardería
Prohibidos	El resto de los no mencionados.

PARCELACIÓN

Parcela mínima	No se fija
Retranqueos	Libre tanto a fachada como a linderos

VOLUMEN

Edificabilidad	1,0 m2/m2
----------------	-----------

Ocupación	100%
Murcia, 25 de marzo de 2014.— La Directora General de Territorio y Vivienda, Yolanda Muñoz Gómez.	
Sótano	Si

CONDICIONES DE SITUACIÓN Y EDIFICACIÓN

Se mantendrán las características tipológicas de la zona en que se ubique.
Cuando las necesidades del equipamiento lo exijan se podrá incrementar la edificabilidad justificadamente

3.5.7 RECOMENDACIONES SOBRE AHORRO ENERGETICO Y OTRAS

RECOMENDACIONES SOBRE AHORRO ENERGETICO

Se potenciarán soluciones que incorporen medidas de ahorro energético, mejora de eficiencia energética, y del aislamiento térmico, tendentes a disminuir el consumo energético de la vivienda.	
Sistemas pasivos de protección a la radiación	Fachadas que incorporen sistemas de protección pasivos integrados en la propia forma y orientación del edificio, como lamas verticales u horizontales fijas o móviles, aleros, vuelos, pantallas etc.
Sistemas pasivos de ventilación	Fachadas que incorporen sistemas de ventilación pasivos que favorezcan el movimiento del aire y mejoren las condiciones térmicas interiores (ventilación cruzada, chimeneas de ventilación, aspiración estática, torres de viento, ventilación subterránea, patios, porches,..).

OTRAS RECOMENDACIONES

Normas antisísmicas	Se tendrán en cuenta las recomendaciones dictadas por el Excmo. Ayuntamiento de Lorca en relación con la protección antisísmica.
Generación de residuos	Uso de soluciones modulares, con prefabricados, que favorezcan la no creación de residuos producidos por recortes, rozas, etc.
Acabados	El proyecto definirá los acabados que garanticen una mayor durabilidad y un menor coste económico o dedicación a su mantenimiento así como de preferencia medioambiental (aislamientos sin CFC o CFC; áridos reciclados; hormigón celular o ligero; pinturas naturales o con disolventes orgánicos; bloques de cerámica aligerada, tejas cerámicas recuperadas; vidrios sin silicona; etc.,).