

## IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Lorca

### **18785 Aprobación definitiva del Plan Parcial y Programa de Actuación del Sector 6R en Diputación La Pulgara del P.G.M.O., de Lorca.**

En Sesión Ordinaria celebrada por el Excmo. Ayuntamiento Pleno el día 31 de octubre de 2011, se acordó la Aprobación Definitiva del Plan Parcial y Programa de Actuación del Sector 6.R. en Dip. La Pulgara, seguido bajo el número 06.09.04 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 del Área de Urbanismo, sito en Complejo La Merced, de esta localidad.

Lorca, 17 de noviembre de 2011.—El Concejal de Urbanismo y Régimen Interior, José Joaquín Peñarubia Manzanera.

### **Índice**

#### **Capítulo I. Normas Generales**

Objeto y ámbito de aplicación

Vigencia

Definiciones y terminología de conceptos

#### **Capítulo II. Normas de Gestión y Régimen Urbanístico del Suelo**

Clasificación del suelo y sistema de actuación

Plazos

Usos del suelo

Estudios de detalle

Parcelaciones

Proyectos de urbanización

### **Capítulo III. Normas de Protección**

De las carreteras

De las edificaciones protegidas

Del medio ambiente

De la eliminación de barreras arquitectónicas

### **Capítulo IV. Normas de Urbanización**

### **Capítulo V. Normas de Edificación**

#### ***Sección 1.ª Normas Generales de Edificación***

#### ***Sección 2.ª Ordenanzas Particulares***

### **Capítulo I. Disposiciones Generales**

#### **Objeto y ámbito de aplicación.-**

Las presentes Normas Urbanísticas tienen por objeto la regulación de las actividades de edificación y uso del suelo dentro del ámbito del presente Plan Parcial.

En todo lo no dispuesto en ellas, se estará a lo establecido en el Plan General Municipal de Ordenación de Lorca.

Vigencia.-

Las presentes Normas tendrán vigencia indefinida, en tanto no sean revisadas por una modificación del propio Plan Parcial cuando aparecieran circunstancias que lo aconsejen, o para adaptarlo a un futuro planeamiento superior. En ningún caso, este último podrá exigir la alteración de las determinaciones contenidas éstas Normas, en tanto no se incumplan los plazos que para la urbanización y edificación están previstos en ellas.

Terminología de conceptos.-

Las definiciones y terminología de conceptos del presente Plan Parcial, se remiten a las establecidas en el Plan General Municipal de Ordenación de Lorca., adaptándolas y completándolas en la Sección 1.ª del Capítulo V de estas Normas.

### **Capítulo II. Normas de Gestión y Régimen Urbanístico del Suelo**

Clasificación del suelo y sistema de actuación.-

El suelo correspondiente al ámbito del presente Plan Parcial, cuenta con la clasificación de Suelo Urbanizable Sectorizado, siendo los deberes y facultades urbanísticas, las establecidas en la Sección Primera del Capítulo V del Título III del D.L. 1/2005, de 10 de junio, por el que se aprueba el T.R. de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

La actuación integrada que comprende el presente Plan Parcial se desarrollará mediante iniciativa pública siendo el sistema de actuación previsto, el de cooperación.

Plazos.-

Para la adquisición gradual de facultades urbanísticas, se establecen los siguientes plazos de ejecución de la actuación:



	PARCIAL
1. Constitución junta cooperación	3 meses
2. Proyecto de Reparcelación	6 meses
3. Proyectos de Urbanización	6 meses
4. Ejecución de las Obras.	30 meses
5. Periodo Garantía Obras Ejecutadas	12 meses

Aunque la Unidad de Actuación es Única se podrán establecer distintas fases para su desarrollo según demanda, y conforme a lo establecido en el art.º 71 régimen general de edificación en suelo urbano, se podrá simultanear la edificación siempre que cumpla la condición de solar o se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación mediante las garantías señaladas en los artº 162 y 211 del TRLSRM.

-Derecho a urbanizar.- Se adquirirá en el momento de la aprobación del presente Plan Parcial. Para el ejercicio de este derecho, se requiere la aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización. El plazo para la ejecución efectiva de la urbanización, se fija en el correspondiente Plan de Actuación del presente Plan Parcial.

-Derecho al aprovechamiento urbanístico.- Se adquirirá por el cumplimiento del deber de cesión, equidistribución y urbanización. Los plazos fijados son los se señalan en el Plan de Actuación.

-Derecho a edificar.- Se adquirirá con el otorgamiento de la licencia conforme a la ordenación urbanística contenida en el presente Plan Parcial. El Plazo para su adquisición se fija asimismo en el Plan de Actuación, que sin perjuicio de lo dispuesto en él, dicho plazo podrá prorrogarse con la autorización Municipal, cuando circunstancias socio-económicas sobrevenidas así lo aconsejen.

Se podrán autorizar licencias de edificación simultáneamente a las obras de urbanización, quedando subordinada al cumplimiento del deber de urbanizar, la adquisición definitiva de los derechos al aprovechamiento urbanístico y de edificar.

-Derecho a la edificación.- Se adquirirá por la conclusión de las obras ejecutadas al ampara de la licencia no caducada y conforme a las determinaciones del presente Plan Parcial.

Los plazos para la ejecución serán los que establezcan las Ordenanzas Municipales.

Usos del suelo.-

Los usos del suelo no podrán apartarse de los previstos en las Ordenanzas Particulares para cada una de las zonas correspondientes.

Dentro de las parcelas correspondientes se tendrá en cuenta en cada caso los parámetros edificatorios que tengan asignados en los cuadros resúmenes de superficies, así como en las Ordenanzas Particulares.

Se podrán autorizar asimismo en cada una de las zonas, los usos señalados como tolerados, detrayendo siempre la edificabilidad que consuman.

Estudios de detalle.-

Se podrán redactar estudios de detalle con las siguientes finalidades:

-Adaptar o reajustar alineaciones y rasantes, señaladas en este Plan Parcial

-Ordenar los volúmenes de acuerdo con las Normas del Plan Parcial y completar en su caso, la red de comunicaciones definidas en el mismo con viales interiores de carácter privado para el acceso a la edificación desde el viario público, todo ello de acuerdo con lo señalado en el Artº 120 de la L.S.R.M..

Parcelaciones.-

Se considera parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes para su incorporación al proceso urbanizador.

Se considerará ilegal a efectos urbanísticos, toda parcelación que sea contraria a lo establecido en el presente Plan Parcial.

Se considerarán indivisibles, las parcelas en que concurren las circunstancias señaladas en el Artº 88 de la L.S.R.M.

Toda parcelación urbanística estará sujeta a licencia o a la aprobación del proyecto de reparcelación correspondiente.

Proyectos de urbanización.-

Los proyectos de urbanización tienen por objeto la ejecución integrada de las obras de urbanización incluidas en sectores o Unidades de Actuación en desarrollo de las previsiones fijadas en el planeamiento, conteniendo la supresión de barreras arquitectónicas y garantizando la accesibilidad.

Su contenido y determinaciones serán las establecidas en el Artº 159 de la L.S.R.M.

### **Capítulo III. Normas de Protección**

De las carreteras.-

El tramo de la carretera D-7 que atraviesa el sector es en la actualidad de titularidad municipal, según convenio suscrito por el Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas y Ordenación del Territorio el día 26 de diciembre de 2008, por lo que no le es de aplicación la Ley 2/2008, de 21 de abril, de Carreteras de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia en cuanto a condiciones de protección relativas a dominio público, servidumbre, edificación o afección.

De las edificaciones protegidas.-

No parecen existir en la delimitación del Plan Parcial, edificaciones ni lugares protegidos.

En base a lo establecido en las normativas y recomendaciones nacionales y europeas relativas a la salvaguarda del patrimonio cultural en el contexto de las operaciones urbanísticas, se ejecutará una prospección arqueológica previa a la redacción de los instrumentos urbanísticos de desarrollo, a fin de descartar cualquier posible afección a bienes o elementos no catalogados. La realización de dicho estudio y de la prospección citada deberá correr, a cargo de técnicos arqueólogos designados por la Dirección General de Bellas Artes y Bienes Culturales, a propuesta de los interesados en el proyecto. Todo ello según informe de la Dirección General de Bellas Artes y Bienes Culturales, con fecha 6/11/07, remitido a la Consejería de Desarrollo Sostenible y Ordenación del Territorio para la elaboración del Informe de la Dirección General de Calidad Ambiental sobre el Procedimiento de Evaluación Ambiental estratégica para el Plan Parcial del Sector 6-R del PGMO de Lorca

Del medio ambiente.-

En el documento de Aprobación Definitiva del Plan General de Ordenación Municipal de Lorca consta el preceptivo Estudio de Impacto Ambiental de la zona, existiendo por tanto la correspondiente Declaración de Impacto Ambiental.

La Comisión Técnica de Evaluación de Impacto Ambiental informó, con fecha 27 de diciembre de 2007, en relación con el Plan parcial del Sector 6-R del Plan General Municipal de Ordenación de Lorca, promovido por su Ayuntamiento, que no es necesario que se someta al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica debiendo incorporar la aprobación definitiva del referido Plan Parcial las condiciones que se recogen en los informes de la Dirección General de Bellas Artes y Bienes Culturales (apartado anterior) y de la Dirección General del Medio Natural.

La Dirección General del Medio Natural, en fecha 11/10/07, informa: <Tras el análisis del Proyecto del Plan Parcial y teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 4 de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre Evaluación de Planes y Programas, se establece que el Plan Parcial del sector 6-R, no contempla actividades y actuaciones que puedan tener efectos significativos sobre espacios protegidos y valores ambientales en su ámbito de su actuación. Sin embargo, a 30 m del Plan Parcial se encuentra hábitats prioritarios no raros que deberán tenerse en cuenta en el desarrollo del Plan Parcial, así como la vía pecuaria Vereda de la Morata (\*) que se ve afectada por el desarrollo del Plan Parcial >

Para que la ejecución del Proyecto sea compatible con la conservación de los valores naturales de la zona se proponen las siguientes medidas:

-No se realizarán vertidos de tierras ni de ningún otro elemento sólido o líquido procedente de las obras en el cauce del Río Guadalentín.

-Durante la fase de construcción se dotará las máquinas ejecutoras de los medios necesarios para minimizar los ruidos. La maquinaria asociada a la obra contará con las pertinentes revisiones con objeto de garantizar la adecuada sonoridad de los sistemas de escape.

-Se estabilizarán las pistas de acceso a los terrenos, los viales de obra, las zonas de movimiento de tierras y las áreas de trabajo, mediante compactación u otro método, con la finalidad de evitar el levantamiento de polvo. Del mismo modo, se limitará la velocidad de los vehículos que accedan a la zona de obras, lo que también reducirá la contaminación acústica.

-Respecto a las vías pecuarias afectadas, se tendrá en cuenta en las actuaciones a llevar a cabo en la zona lo dispuesto en la Ley 3/1995 de 23 de marzo, sobre Vías Pecuarias y deberá para cualquier actuación guardar los linderos con las vías, y en cualquier caso, para cualquier obra, instalación, etc., deberá solicitar por escrito la ocupación a la Dirección General de Medio Natural.

-Respecto a la regeneración vegetal de la franja de 30 metros paralela al cauce del Río prevista en el Plan Parcial como ZV-2, esta deberá llevarse a cabo siguiendo las siguientes directrices:

A) Deberá tener un diseño lo más naturalizado posible

B) Se podrán utilizar las siguientes especies para revegetación: Tamarix boveana, Ziziphus lotus, Nerium oleander y Vitex agnus casrus.

(\*En realidad se trata de la Vereda o Rambla de Caravaca según informe de subsanación de reparos del informe IA/21/2008 de 8 de enero de 2010 que toma como base el Proyecto de Clasificación de Vías Pecuarias del T.M. de Lorca aprobado por Orden 14 de abril de 2003, de la Consejería de Agricultura, agua y medio Ambiente (BORM n.º 109 de 14 de mayo de 2003)

De la eliminación de barreras arquitectónicas.-

Se tendrá especialmente en cuenta en la ejecución de los viales, espacios públicos y edificaciones públicas y privadas, en la medida que le sea de aplicación de la Orden de 15 de octubre de 1.991 de la Consejería de Política Territorial, Obras Públicas y Medio Ambiente, sobre accesibilidad en los espacios públicos y edificaciones.

#### Capítulo IV. Normas de Urbanización

Normas generales de urbanización

Se cumplirá lo establecido en el PGMO de Lorca, en los artículos 102 a 112.

#### Capítulo V. Normas de Edificación

Normas generales de edificación

Se cumplirá lo establecido en el PGMO de Lorca, en los artículos 63 a 101.

#### Sección 3.ª Ordenanzas Particulares

#### NORMAS DE EDIFICACIÓN DE LAS ZONAS EDIFICABLES CON DESTINO PRIVADO.

ZONA DE ORDENANZA	EDIFICACIÓN ABIERTA	VCBA
TOPOLOGÍA	Vivienda colectiva en bloque abierto	
USOS		
Característicos	Residencial: vivienda colectiva.	
Complementarios	Garaje - aparcamiento.	
Compatibles (*)	Residencia comunitaria. Comercial categorías a, b y d en todas las situaciones. Oficinas. Hotelero en categorías 1, 3 y 5. Hostelero y servicios recreativos con aforo tipo I, II y III. Otros servicios terciarios con aforo tipo I, II y III. Dotacional en todas las clases.	
Prohibidos	El resto de los no mencionados.	
PARCELACIÓN		
Parcela mínima	Las definidas en planos	



Frente mínimo	No se establece
Retranqueos mínimos	5m a fachada
<b>VOLUMEN</b>	
Edificabilidad	Según Tabla
Ocupación	Según plano de alineaciones
Altura máxima	3 plantas
Fondo edificable	27 m (desde la línea de fachada)
Sótano	Si
Áticos/bajo cubierta	Si/No

<b>ESPACIOS LIBRES DE PARCELA</b>	<p>No se permite el aparcamiento de vehículos Al menos el 50% de su superficie deberá ajardinarse. Se permiten los vuelos con las condiciones establecidas en el artº 86 de la Normativa urbanística. Podrán ser privativas de las viviendas situadas en planta baja Su rasante podrá situarse como máximo a 1 m por encima de la rasante de la calle. Los cerramientos laterales y de fachada estarán formados por un antepecho ciego, con una altura máxima de 1 m por encima del cual deberán ser diáfanos, hasta una altura máxima de 2,50 m. La altura se medirá desde la rasante natural del terreno o de la calle.</p>
-----------------------------------	---

<b>CONDICIONES ESTÉTICAS</b>	<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. 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%. Cuando el remate del edificio sea azotea transitable, éste llevará antepecho de fábrica o barandilla de cerrajería.</p>
------------------------------	---

(\*) Para poder mantener el uso característico como residencial, la edificabilidad destinada a los usos compatibles no podrán superar el 40% del total de la edificabilidad en cada zona de ordenanza.

ZONA DE ORDENANZA	VIVIENDA UNIFAMILIAR AGRUPADA	VUH
<b>TIPOLOGÍA</b>	Edificación adosada	
<b>USOS</b>		
<b>Característicos</b>	Residencial: vivienda unifamiliar.	
<b>Complementarios</b>	Garaje - aparcamiento privado.	
<b>Compatibles (*)</b>	Residencia comunitaria. Comercial categoría a en planta baja. Oficinas. Hostelero con aforo tipo I. Otros servicios terciarios con aforo tipo I. Dotacional en todas las clases.	
<b>Prohibidos</b>	El resto de los no mencionados.	
<b>PARCELACIÓN</b>		
Parcela mínima	115 m2	
Frente mínimo a calle	5,60m	
Retranqueos	Según plano de alineaciones	
<b>MANZANA VUH-I</b>		
Fachada calles D y G	4,00m	
Fachada calles C/1 y C/2	3,10m	
<b>MANZANAS VUH-2 y VUH-3</b>		
Fachada calles B y C	5,00m	
Fachada calle D	8,00m	
Fachada resto de calles	3,10m	
Lindero trasero	9,00m	
Lindero lateral	No	
<b>VOLUMEN</b>		
Edificabilidad	Según tabla	



<b>Ocupación</b>	Según retranqueos mínimos
<b>Altura máxima</b>	6.95 m, 2 plantas
<b>Sótano</b>	Si
<b>Bajo cubierta/ Ático</b>	Si/Si
<b>CONDICIONES DE VOLUMEN</b>	El sótano podrá ocupar la parcela guardando los límites fijados para los retranqueos a fachada.
<b>ESPACIOS DE RETRANQUEO</b>	<p>Su rasante podrá situarse como máximo a 1 m por encima de la rasante de la calle</p> <p>Se permiten las rampas, instalaciones deportivas que no precisen elementos de cubrimiento y la construcción de piscinas, siempre que se sitúen a un nivel igual o inferior al de la rasante anteriormente definida.</p> <p>Los cerramientos laterales y de fachada estarán formados por un antepecho ciego, con una altura máxima de 1 m por encima del cual deberán ser diáfanos, hasta una altura máxima de 2,50 m. La altura se medirá desde la rasante natural del terreno o de la calle.</p>
<b>CONDICIONES DE PARCELACIÓN</b>	<p>Se admite agrupar los espacios no edificados de parcela para obtener un espacio libre mancomunado, siempre que se respeten las demás condiciones de parcelación y condiciones de volumen descritos en esta zona de ordenanza.</p> <p>El acceso a garajes será común para todas parcelas de cada manzana y se realizará desde las calles C/1, C/3, C/4, C/5 y C/7.</p> <p>Para las manzanas sin lindero trasero, la calle de reparto del garaje ocupará la zona de retranqueo a las calles G y B en un ancho máximo de 4m desde la línea de edificación. La ocupación se realizará siempre bajo la rasante anteriormente definida.</p> <p>En la manzana con lindero trasero la calle de circulación interior se situará centrada sobre el eje de dicho lindero u ocupando una franja de 4 m medido desde la cara edificada del lindero trasero.</p> <p>En actuaciones por manzanas completas la rasante en la zona de linderos traseros podrá situarse a nivel de planta semisótano sin que compute como planta sobre rasante</p>
<b>CONDICIONES ESTÉTICAS</b>	<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>

(\* ) Para poder mantener el uso característico como residencial, la edificabilidad destinada a los usos compatibles no podrán superar el 40% del total de la edificabilidad en cada zona de ordenanza.

ZONA DE ORDENANZA	VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA	VUP
<b>TIPOLOGÍA</b>	Edificación pareada	
<b>USOS</b>		
<b>Característicos</b>	Residencial: vivienda unifamiliar.	
<b>Complementarios</b>	Garaje - aparcamiento privado.	
<b>Compatibles (*)</b>	Residencia comunitaria. Comercial categoría a en planta baja. Oficinas. Hostelero con aforo tipo I. Otros servicios terciarios con aforo tipo I. Dotacional en todas las clases.	
<b>Prohibidos</b>	El resto de los no mencionados.	
<b>PARCELACIÓN</b>		
<b>Parcela mínima</b>	405 m2	
<b>Frente mínimo</b>	25.00m	
<b>Fondo mínimo</b>	13.00m	
<b>Retranqueos mínimos</b>		
<b>Fachada a calles G y D</b>	4,00m	
<b>Fachada a C/1 Y SG-V'8</b>	6,00m	
<b>Lindero lateral</b>	6,00m	
<b>Lindero trasero</b>	0,00m	
<b>VOLUMEN</b>		
<b>Edificabilidad</b>	Según tabla	
<b>Ocupación</b>	Según retranqueos mínimos	



<b>Altura máxima</b>	6.92 m, 2 plantas
<b>Sótano</b>	Si
<b>Bajo cubierta/ Ático</b>	Si/Si
<b>ESPACIOS DE RETRANQUEO</b>	Se permiten las rampas, las instalaciones deportivas que no precisen elementos de cubrimiento, la construcción de piscinas y el aparcamiento descubierto de vehículos, siempre que se sitúen a un nivel igual o inferior al de las rasantes del terreno. Los cerramientos laterales y de fachada estarán formados por un antepecho ciego, con una altura máxima de 1 m por encima del cual deberán ser diáfanos, hasta una altura máxima de 2,50 m. La altura se medirá desde la rasante natural del terreno o de la calle.
<b>CONDICIONES DE PARCELACIÓN</b>	Cada dos parcelas, la construcción se adosará al lindero posterior para obtener la vivienda pareada por lo que se requiere acuerdo entre los propietarios colindantes, que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.
<b>CONDICIONES DE VOLUMEN</b>	El sótano podrá ocupar la parcela guardando los límites fijados para los retranqueos a fachada.
<b>CONDICIONES ESTÉTICAS</b>	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%. Cuando el remate del edificio sea azotea transitable, éste llevará antepecho de fábrica o barandilla de cerrajería.

(\* ) Para poder mantener el uso característico como residencial, la edificabilidad destinada a los usos compatibles no podrán superar el 40% del total de la edificabilidad en cada zona de ordenanza.

ZONA DE ORDENANZA TIPOLOGÍA	VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA	VUA
	Edificación aislada	
<b>USOS</b>		
<b>Característicos</b>	Residencial: vivienda unifamiliar.	
<b>Complementarios</b>	Garaje - aparcamiento privado.	
<b>Compatibles (*)</b>	Residencia comunitaria. Comercial, en categoría a. Oficinas. Hotelero en categorías 1 en todas las situaciones. Hostelero con aforos tipo I y II. Servicios recreativos en edificio exclusivo, con aforo tipos I y II. Otros servicios terciarios con aforo tipo I y II. <u>Dotacional en todas las clases.</u>	
<b>Prohibidos</b>	El resto de los no mencionados.	
<b>PARCELACIÓN</b>		
<b>Parcela mínima</b>	450 m <sup>2</sup>	
<b>Frente mínimo a calles C6, C/7 y C/8</b>	13.50m	
<b>Fondo mín. desde C/7 y C/8</b>	25.00m	
<b>Retranqueos mínimos</b>		
<b>Fachadas C/5,C/7 y C/9</b>	7,00m	
<b>Fachadas restantes</b>	3,00m	
<b>Lindero lateral</b>	3,00m	
<b>VOLUMEN</b>		
<b>Edificabilidad</b>	Según tabla	
<b>Ocupación</b>	Según retranqueos mínimos	
<b>Altura máxima</b>	6,95 m, 2 plantas	
<b>Sótano</b>	Si	
<b>Bajo cubierta/ Ático</b>	Si/Si	
<b>ESPACIOS DE RETRANQUEO</b>	Se permiten las rampas, las instalaciones deportivas que no precisen elementos de cubrimiento, la construcción de piscinas y el aparcamiento descubierto de vehículos, siempre que se sitúen a un nivel igual o inferior al de las rasantes del terreno. Los cerramientos laterales y de fachada estarán formados por un antepecho ciego, con una altura máxima de 1,00 m por encima del cual deberán ser diáfanos, hasta una altura máxima de 2,50 m. La altura se medirá desde la rasante natural del terreno o de la calle.	





<b>CONDICIONES DE PARCELACIÓN</b>	Cada dos parcelas (formando pares desde fachada a calles C/A, C/C y C/E), la construcción se podrá adosar al lindero lateral para obtener viviendas pareadas por lo que se requiere acuerdo entre los propietarios colindantes, que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad. Se deberá mantener el resto de parámetros establecidos en la ordenanza VUA
<b>CONDICIONES DE VOLUMEN</b>	El sótano podrá ocupar la parcela guardando los límites fijados para los retranqueos.
<b>CONDICIONES ESTÉTICAS</b>	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%. Cuando el remate del edificio sea azotea transitable, éste llevará antepecho de fábrica o barandilla de cerrajería.

(\*) Para poder mantener el uso característico como residencial, la edificabilidad destinada a los usos compatibles no podrán superar el 40% del total de la edificabilidad en cada zona de ordenanza.

<b>ZONA DE ORDENANZA</b>	<b>COMERCIAL</b>	<b>CO</b>
<b>TIPOLOGÍA</b>	Edificación aislada	
<b>USOS</b>		
<b>Característicos</b>	Comercial en todas sus categorías.	
<b>Complementarios</b>	Garaje - aparcamiento.	
<b>Compatibles</b>	Terciario en todas sus clases en un máximo del 40% de la edificabilidad total. Dotacional en todas las clases.	
<b>Prohibidos</b>	El resto de los no mencionados	
<b>PARCELACIÓN</b>		
<b>Parcela mínima</b>	4.000 m2	
<b>Frente mínimo</b>	20 m	
<b>Retranqueos</b>		
<b>Fachada</b>	5m	
<b>Linderos</b>	5m	
<b>VOLUMEN</b>		
<b>Edificabilidad</b>	2500 m2	
<b>Ocupación máxima</b>	40%	
<b>Altura máxima</b>	3 plantas	
<b>Sótano</b>	Sí	
<b>Ático</b>	Sí	
<b>Bajo cubierta</b>	No	

#### NORMAS APLICABLES A LOS TERRENOS DESTINADOS A DOTACIONES PÚBLICAS

##### USOS

Usos admitidos:

De acuerdo con la Normativa del Plan General Municipal de Ordenación serán los siguientes:

<b>ZONA DE ORDENANZA</b>	<b>EQUIPAMIENTOS PROMOVIDOS POR LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS</b>	<b>EQ</b>
<b>TIPOLOGÍA</b>	Edificación aislada	
<b>USOS</b>		
<b>Característicos</b>	Dotacional en todas sus clases (*): Centros educativos, Docentes. Culturales. Sanitarios. Administrativos. Deportivos. Sociales.	
<b>Complementarios</b>	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** 100 m<sup>2</sup>

#### CONDICIONES DE SITUACIÓN Y EDIFICACIÓN

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

Edificación en manzana cerrada: tipología de edificación entre medianerías con el número máximo de plantas definido en la manzana o tramo de fachada

Edificación aislada: tipología de edificación aislada con retranqueos y edificabilidad análogos al tipo de ordenanza que le circunda. Cuando las necesidades del equipamiento lo exijan se podrá incrementar la edificabilidad justificadamente

(\*Establecidos en el apartado f) del art. 106 de la L.S.R.M.

ZONA DE ORDENANZA	ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	ZV
<b>TIPOLOGÍA</b>	Edificación aislada	
<b>USOS</b>		
<b>Característicos</b>	Espacios libres de dominio y uso público.	
<b>Compatibles</b>	Espectáculos y deportivo público en instalaciones al aire libre. Servicios asociados al disfrute de la zona verde.	
<b>Prohibidos</b>	El resto de los no mencionados.	
<b>VOLUMEN</b>		
<b>Edificabilidad</b>	0,05 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> *	
<b>Ocupación</b>		
<b>Uso deportivo</b>	30%	
<b>Uso espectáculos</b>	15%	
<b>Edificación auxiliar</b>	5%	
<b>Altura</b>	4 m, 1 planta	
<b>Retranqueos a todos los linderos</b>	5 m mínimo	

<b>CONDICIONES EXIGIDAS POR MEDIO NATURAL</b>	<p>-No se realizarán vertidos de tierras ni de ningún otro elemento sólido o líquido procedente de las obras en el cauce del Río Guadalentín.</p> <p>-Durante la fase de construcción se dotará las máquinas ejecutoras de los medios necesarios para minimizar los ruidos. La maquinaria asociada a la obra contará con las pertinentes revisiones con objeto de garantizar la adecuada sonoridad de los sistemas de escape.</p> <p>-Se estabilizarán las pistas de acceso a los terrenos, los viales de obra, las zonas de movimiento de tierras y las áreas de trabajo, mediante compactación u otro método, con la finalidad de evitar el levantamiento de polvo. Del mismo modo, se limitará la velocidad de los vehículos que accedan a la zona de obras, lo que también reducirá la contaminación acústica.</p> <p>-Respecto a las vías pecuarias afectadas, se tendrá en cuenta en las actuaciones a llevar a cabo en la zona lo dispuesto en la Ley 3/1995 de 23 de marzo, sobre Vías Pecuarias y deberá para cualquier actuación guardar los linderos con las vías, y en cualquier caso, para cualquier obra, instalación, etc., deberá solicitar por escrito la ocupación a la Dirección General de Medio Natural</p> <p>-Respecto a la regeneración vegetal de la franja de 30 metros paralela al cauce del Río prevista en el Plan Parcial como ZV-2, esta deberá llevarse a cabo siguiendo las siguientes directrices:</p> <p>A)Deberá tener un diseño lo más naturalizado posible</p> <p>B)Se podrán utilizar las siguientes especies para revegetación: Tamarix boveana, Ziziphus lotus, Nerium oleander y Vitex agnus casrus.</p>
---	--



ZONA DE ORDENANZA	SISTEMA URBANO	SU
TIPOLOGÍA	Edificación aislada	
USOS		
Característicos	Reserva de suelo para centros de transformación de distribución de energía eléctrica.	
Compatibles		
Prohibidos	El resto de los no mencionados.	
VOLUMEN		
Edificabilidad	1 m2/m2	
Ocupación	100%	
Altura	2,80 m, 1 planta	
Retranqueos a todos los linderos	0,00 m	

Lorca, octubre de 2011.—Los autores del plan parcial, Carlos Iglesias Martínez, Arquitecto. Col n.º 945, Juan Ferrándiz Torrente, Ingeniero Industrial. Col. n.º 225.