

IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Lorca

62 Aprobación definitiva del Plan Parcial y Programa de Actuación del Sector S-1R en diputación Zarzadilla de Totana.

En Sesión Ordinaria celebrada por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Lorca el día 28 de septiembre de 2015, se acordó la Aprobación Definitiva del Plan Parcial y Programa de Actuación del Sector S-1R en Diputación Zarzadilla de Totana, seguida bajo el número de expediente 04.05.01 MOD-1 en el Área 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 Juzgado de lo Contencioso-Administrativo que corresponda de los de Murcia, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que sea notificada la Resolución, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 46 de la Ley 29/98, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Asimismo, según lo dispuesto en los artículos 107 y 116 de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de la Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo podrá interponerse, 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, sin que se puedan simultanear ambos Recursos, sin perjuicio de cualesquiera otros que los interesados deseen ejercitar.

Esta publicación se realiza a los efectos de lo dispuesto en el artículo 59.5 de la Ley 30/92 del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y 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, 9 de octubre de 2015.—La Concejala Delegada de Urbanismo, M.^a Saturnina Martínez Pérez.

3.- NORMAS URBANÍSTICAS.

3.1.-NORMAS GENERALES. CONCEPTOS Y TERMINOLOGIA

3.1.1.-NORMAS GENERALES.

ART. 1.- OBJETO.

La presente documentación tiene por objeto el estudio y determinación de las Normas que han de regir en las diversas actuaciones urbanísticas y de edificación que se promuevan dentro de los terrenos comprendidos en el presente Plan Parcial.

Estas Normas constituyen el desarrollo y ampliación de la normativa contenida en el PGMO de Lorca.

La finalidad de las Normas es el establecimiento de las regulaciones necesarias para permitir un desarrollo ordenado de las actuaciones que se prevén en el Plan Parcial, mediante su correcta aplicación.

Art. 2.- Relación con la legislación vigente.

En todos aquellos aspectos no previstos en éstas Normas regirán las regulaciones establecidas en el vigente Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia. (DL 1/2005, de 10 de Junio), y en el PGMO de Lorca.

Art. 3. Ámbito de aplicación.

Estas Normas se aplicarán a todo tipo de actividad constructora y de edificación, así como al uso de las edificaciones y espacios libres públicos y privados comprendidos dentro de los límites establecidos por el presente Plan Parcial.

Art. 4.- Obligatoriedad.

Las presentes Normas tendrán carácter obligatorio a partir del momento en que sean aprobadas por la Autoridad competente, obligando su vigencia en todo el territorio del Plan Parcial, tanto a los Organismos competentes para su mantenimiento, como a todas aquellas personas jurídicas o físicas llamadas a su cumplimiento, debiendo ajustarse en todo momento a sus preceptos todas las edificaciones, tanto en su destino y uso como en su aprovechamiento.

Art. 5.- Vigencia.

La entrada en vigor se producirá al día siguiente de la publicación en el Boletín Oficial de la Región de Murcia de su aprobación definitiva y tendrá vigencia en todo momento y en toda la superficie del Plan, en tanto no sean derogadas o modificadas total o parcialmente, sus determinaciones mediante modificación del Plan o con arreglo al Derecho.

3.1.2.- TERMINOLOGÍA Y CONCEPTOS.

Art. 6.- Parcela edificable y parcela mínima.

Parcela edificable: es la parcela situada en suelo urbano que por cumplir las condiciones establecidas en las Normas puede ser edificada, previa concesión de licencia municipal.

Parcela mínima: es la superficie mínima que ha de tener una parcela para ser edificable. Es establecida por su correspondiente Norma.

Art. 7.- Manzana.

La unidad comprendida entre alineaciones con la red viaria y linderos en su caso, con espacios públicos o privados.

Art. 8.- Unidad de actuación

Son ámbitos delimitados en el planeamiento o mediante proyecto específico para su ejecución completa e integrada.

Art. 9.- Fase de ejecución.

Es la unidad temporal de realización de las obras de urbanización de uno o más polígonos completos coordinada con las restantes determinaciones del Plan para el desarrollo en el tiempo de la edificación.

Art. 10.- Alineaciones y linderos.

Son las líneas perimetrales que delimitan parcelas y separan unas de otras.

Con respecto a su posición, los linderos se clasifican en:

- Alineaciones: es el lindero frontal que delimita la parcela con la vía pública.
- Lindero posterior o trasero: el opuesto al lindero frontal.
- Linderos laterales: los restantes linderos distintos del frontal y posterior.

Art. 11.- Rasante.

Es la línea que determina la inclinación de un terreno o pavimento respecto del plano horizontal.

Se distinguen dos tipos de rasantes:

a) Rasante de calzadas y aceras (Rasante oficial): es el perfil longitudinal del viario establecido por el plan y, en su caso, con las determinaciones contenidas en el Proyecto de Urbanización, sirve de referencia a efectos de medición de la altura de la edificación

b) Rasante del terreno: es la que corresponde al perfil del terreno natural (cuando no haya experimentado ninguna transformación) o artificial (después de obras de explanación, desmonte o relleno que supongan una alteración de la rasante natural).

Se define como cota de rasante la distancia vertical, respecto a un plano horizontal de referencia.

Art. 12.- Retranqueo.

Es la distancia comprendida entre alineaciones o linderos de parcela y las líneas de fachada de la edificación.

Art. 13.- Medición del retranqueo.

El valor del retranqueo a las alineaciones exteriores se medirá perpendicularmente a las mismas, en todos sus puntos.

En los restantes linderos, el valor del retranqueo se medirá perpendicularmente al lindero de referencia en todos los puntos del mismo.

Art. 14.- Línea de fachada o de edificación.

Es la intersección de los planos de fachada con el terreno.

Art. 15.- Superficie ocupada.

Es la proyección horizontal de la edificación, excluidos aleros y marquesinas, siempre y cuando no superen los 0.50 m.

Art. 16.- Coeficiente de ocupación.

Es el porcentaje que representa la superficie ocupada por la edificación con relación a la superficie de parcela.

Art. 17.- Superficie máxima edificable.

Es la superficie total, suma de las plantas que integran la edificación, que puede realizarse sobre una parcela, resultante de aplicar a la superficie de la parcela, el coeficiente de edificabilidad (expresado en m² techo/m² suelo) que tenga asignado.

Art. 18.- Altura de la edificación.

Es la comprendida entre el nivel de planta, desde la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación en su caso y el intradós del forjado de cubierta o apoyo de la estructura de la cubierta, según el caso de que se trate, medida en el punto medio del frente de la fachada.

En todo caso se atenderá a lo dispuesto en los artículos 68 y 69 del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Lorca.

Art. 19.- Altura de planta.

Es la comprendida en cada planta entre caras superiores de forjado o entre nivel de piso y apoyo de la estructura de la cubierta, según los casos.

Art. 20.- Altura libre de planta.

Es la comprendida entre dos forjados consecutivos. Cuando se trate de naves, la altura de planta y altura libre de planta se considera equivalente.

Art. 21.- Volumen edificable.

Es la suma de los volúmenes edificables correspondiente a cada planta, obtenidos al multiplicar las superficies construidas por las alturas de planta.

Art. 22.- Coeficiente de edificabilidad sobre parcela.

Es la relación entre m² de techo construible o construido sobre m² de suelo de parcela neta entre alineaciones y linderos.

Art. 23.- Coeficiente de edificabilidad global.

Es el asignado por el plan jerárquico superior al conjunto del Sector, como coeficiente medio.

Art. 24.- Edificación aislada.

Es la que se construye en parcela independiente con obligación de retranqueos por todos sus linderos.

Art. 25.- Edificación pareada.

Es la agrupación de dos edificios independientes.

Art. 26.- Edificación adosada.

Es la agrupación formada por edificios independientes adosados en sus costados o, en su caso, fachadas posteriores, en parcela única o parcelas independientes.

3.2.- NORMAS DE PROTECCIÓN. VALORES CULTURALES Y AMBIENTALES.

El sector no dispone de valores culturales o ambientales que merezcan su protección. Por tanto, no se prescriben normas para ello.

3.3.- NORMAS DE GESTIÓN. SISTEMAS Y PLAZOS DE ACTUACIÓN.

El sector objeto de ordenación constituye en su totalidad un polígono único al que se adscribe una unidad de actuación única. El PGMO ha propuesto como sistema de actuación urbanística el sistema de "COOPERACIÓN", de iniciativa pública.

En todo caso, se considerará la posibilidad de compatibilizar la edificación con el desarrollo de las obras de urbanización en los términos previstos en la legislación vigente.

Tal como se refleja en la ficha urbanística correspondiente, el desarrollo de este sector se adscribe al primer cuatrienio de desarrollo del PGMO.

Art. 27.- Clasificación del suelo. Deberes y derechos.

El suelo correspondiente al ámbito del presente Plan Parcial, cuenta con la clasificación de Suelo Urbanizable Residencial Sectorizado.

El Capítulo V del TRLSRM; Sección primera regula los derechos y deberes de los propietarios de suelo urbanizable:

El artículo 78 establece los derechos de los propietarios de suelo urbanizable sectorizado:

- Los propietarios de suelo clasificado como urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de sus terrenos conforme a la naturaleza de los mismos y a promover su transformación urbanística.
- En suelo urbanizable sectorizado, para promover su transformación urbanística, bastará con la presentación ante el Ayuntamiento del correspondiente Plan Parcial, o en su caso, especial.

El artículo 79 regula los deberes de los propietarios en suelo urbanizable sectorizado, cuyo desarrollo prevea el Plan General por iniciativa privada, en este caso, deberán formular el planeamiento de desarrollo en los plazos que se establezcan.

Las obligaciones de los propietarios, tras la aprobación del correspondiente instrumento de planeamiento se regulan en el Art. 80, que establece:

- Proceder a la efectiva equidistribución de beneficios y cargas, debiendo promover los instrumentos de gestión y urbanización en los plazos previstos por el Plan y Programa de Actuación.
- Obtener y ceder gratuitamente los terrenos destinados a sistemas generales, vinculados o adscritos al sector.
- Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos destinados a Viales, Espacios Libres, Zonas Verdes y Equipamientos Públicos de carácter local establecidos por el planeamiento.
- Ceder al Ayuntamiento los terrenos en que se localice el 10% del aprovechamiento del sector, o adquirir, a requerimiento de la administración actuante, dicho aprovechamiento por el valor establecido en la legislación vigente.
- Costear, y en su caso, ejecutar las infraestructuras de Conexión con los Sistemas Generales y las obras de ampliación o refuerzo requeridas por la dimensión y características del sector, de conformidad con los requisitos y condiciones que establezca el planeamiento general, o, en su caso, la cédula de urbanización o programa de actuación.
- Costear, conforme a lo establecido en esta ley y, en su caso, ejecutar las obras de urbanización del sector, de conformidad con el planeamiento o el programa de actuación, en los plazos previstos.
- Solicitar la licencia de edificación y edificar los solares cuando el Plan así lo establezca, en los plazos que se fijen en éste y en la preceptiva licencia municipal.

Art. 28.- Plazos de adquisición de facultades urbanísticas.

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

- Derecho a urbanizar: se adquirirá en el momento de la aprobación definitiva del presente Plan Parcial. Para el ejercicio de este derecho, se requiere la aprobación del correspondiente proyecto de urbanización.
- Derecho al aprovechamiento urbanístico: se adquirirá por el cumplimiento del deber de cesión, equidistribución y urbanización. El plazo para la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico se fija en dos años contados desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.
- 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 será de diez años contados desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.

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 amparo de las licencias no caducadas y conforme a las determinaciones del presente Plan Parcial.

Art. 29.- Calificación del suelo. Zonas.

Dentro del ámbito del planeamiento, se distinguen las siguientes zonas:

ZONAS DEL SECTOR:

RESIDENCIAL
ESPACIOS LIBRES (SSEL)
SERVICIOS URBANOS (SSU)
EQUIPAMIENTOS PUBLICOS (SSEP)
SISTEMA GENERAL VIARIO (SGV)
VIALES (SSVV)
DOMINIO PUBLICO HIDRAULICO (DPH)

Art. 30.- Parcelaciones. Generalidades.

Se entiende por parcelación la agrupación o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes.

Art. 32.- Plano parcelario.

En el Plan Parcial se incluye un Plano Parcelario, donde se identifican las manzanas.

Art. 33.- Agrupación de parcelas.

Se permite agrupar parcelas para formar otras de mayores dimensiones.

Las parcelas resultantes estarán sujetas a las prescripciones que estas Normas señalan.

Art. 34.- Segregación de parcelas.

Se permitirá la segregación de parcelas, únicamente en el caso de que las parcelas segregadas cumplan la Norma correspondiente a Zona Residencial.

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

La nueva parcelación será objeto de licencia municipal.

Art. 35.- Desarrollo del Plan Parcial.

Para el desarrollo del presente Plan Parcial podrán ser utilizadas las siguientes figuras de Planeamiento:

A) PROYECTO DE REPARCELACIÓN: dado que se fija como sistema de Actuación Urbanística el de COOPERACIÓN, será necesario realizar el Proyecto de Reparcelación correspondiente

De acuerdo con lo especificado en el Art. 175 y concordantes de la vigente Ley del Suelo.

B) PROYECTO DE URBANIZACIÓN: el presente Plan Parcial se desarrollará mediante el correspondiente proyecto de Urbanización a redactar de acuerdo a lo dispuesto en la vigente Ley del Suelo y en especial en los artículos 159 y 160.

Dicho proyecto de urbanización se podrá redactar por fases, que funcionen dichas fases funciones de manera autónoma en relación a los servicios urbanísticos.

Previamente a la edificación deberá estar aprobado el Proyecto de Urbanización por fases, que contemplará al menos, las siguientes obras:

- Pavimentación de calzadas, aparcamientos, red peatonal y espacios libres.
- Red de alcantarillado para aguas pluviales, residuales y depuración.
- Red de distribución de agua potable e hidrantes contra incendios.
- Acometidas, centros de transformación, distribución de energía eléctrica y Alumbrado público.
- Jardinería.
- Obras de entronque y enlace de todos los servicios con las generales existentes.
- Infraestructura civil de arquetas, cámaras y canalizaciones del entronque y distribución del servicio de telecomunicaciones.

C) ESTUDIOS DE DETALLE: podrán redactarse de acuerdo con los artículos 120 y 127, para adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en el Plan Parcial.

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

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

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

D) MODIFICACIONES: El presente Plan Parcial o los proyectos que lo desarrollen se atenderá a las mismas disposiciones enunciadas en su formulación.

3.4.- NORMAS DE URBANIZACIÓN. CONDICIONES Y NIVELES DE CALIDAD.**Art. 36.- Alineaciones y rasantes.**

Las alineaciones y rasantes a que han de ajustarse las construcciones son las que figuran en el Plano correspondiente del Plan Parcial con los reajustes que puedan establecerse en el Proyecto de Urbanización correspondiente, cumpliendo lo establecido en las presentes Normas.

Las alineaciones y rasantes aprobadas son obligatorias en todas las parcelas.

Art. 37.- Saneamiento y pluviales

La red de saneamiento proyectada es separativa por lo que recogerá solamente aguas residuales discurriendo las pluviales en superficie.

No se permite en ningún caso fosas sépticas.

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

- Tuberías de Hormigón resistente a los sulfatos (cemento SR-MR) y unión de enchufe y campana con juntas de gomas,
- Diámetro mínimo: f 300 mm.
- Pendiente mínima: 3 por mil.
- Velocidad mínima: 0,60 m/seg.
- Velocidad máxima: 3 m/seg

Art. 38.- Red de agua potable.

La dotación mínima para uso Residencial será de 250 litros/día por habitante, suponiendo cuatro habitantes/vivienda.

El consumo máximo para el cálculo de la red de agua potable se obtendrá y justificará multiplicando el consumo diario medio por 2,5.

La presión mínima relativa en el punto más desfavorable de la red será de una atmósfera. La presión máxima de servicio en el punto piezométrico más alto no superará las 6 atmósferas, debiéndose, en caso necesario disponer de las correspondientes válvulas reductoras.

Se colocarán los correspondientes hidrantes contra incendios de diámetro nominal Ø100 mm, conectados a tuberías de diámetro mínimo 100 mm, y de acuerdo con la normativa vigente.

En las zonas de parques, jardines, espacios libres, paseos, parterres, plazas, calles, etc., se establecerán instalaciones mínimas para un consumo diario de 20 m³/Ha, siendo las bocas de riego de los mismos materiales y modelos adoptados por el Ayuntamiento, conectadas a redes independientes de 0,070 m. derivados de la red general, con sus correspondientes llaves de paso, justificando la distancia entre ellas con arreglo a la presión de la red, de tal forma que los radios de acción se superpongan en lo necesario para no dejar ningún espacio sin cubrir.

Art. 39.- Redes de energía eléctrica.

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

- El consumo medio mínimo a considerar para el cálculo de instalación será de 9 Kw /m² vivienda.
- Sobre este consumo se aplicarán los coeficientes reglamentados o en su defecto los usuales de la compañía suministradora.
- Para oficinas, comercios y equipamientos se adoptará como grado de electrificación 100 wátios/m² construidos.
- Los Centros de Transformación se construirán preferentemente prefabricados para entradas subterráneas aunque se admiten otros tipos normalizados por las compañías suministradoras.
- Las redes aéreas de electricidad de alta tensión se proyectarán y ejecutarán de acuerdo con las normas adicionales establecidas en el decreto 89/2012 de 28 de junio, para la protección de la avifauna y la atenuación de impactos ambientales.

Art. 40.- Alumbrado público, y telecomunicaciones.

Los proyectos de alumbrado público se sujetarán a las condiciones siguientes:

- La red de alumbrado público será subterránea con base de cable de cobre, con aislamiento de 1.000 V, bajo tubo de P.V.C.
- Las luminarias serán cerradas con cierre antivandálico o muy resistente.
- Los báculos/columnas serán del tipo indicado por el Excmo. Ayuntamiento.
- Se realizará la instalación con sistema de ahorro de energía con reductor de flujo.
- La instalación de alumbrado cumplirá el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y concretamente la Norma MI-BT-009 y sus Instrucciones Complementarias.
- El alumbrado público será al tresbolillo o unilateral y se conducirá por la acera.
- El proyecto de urbanización contemplará, el alumbrado de los Espacios Libres de acuerdo con las condiciones que establezca Confederación Hidrográfica del Segura.
- Las instalaciones de telecomunicaciones, se ejecutarán de acuerdo con las normas particulares de la misma y de acuerdo con la reglamentación vigente del Ministerio de Fomento.

3.5.- NORMAS DE EDIFICACIÓN. ORDENANZAS. CONDICIONES**3.5.1.-CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS OBRAS EN RELACIÓN CON LAS VÍAS PÚBLICAS.****Art. 41.- Licencias.**

Estarán sujetos a previa licencia municipal, todos los actos previstos en el Título VI; Capítulo II; Sección Primera del TRLSRMU..

El Ayuntamiento fijará los avales que garanticen la reparación de los desperfectos que se pudieran ocasionar en las vías públicas y que sean imputables a los beneficiarios de las parcelas.

Art. 42.- Accesos a parcelas.

El ancho de cada acceso no será mayor de 5,00 m.. El beneficiario de la parcela queda obligado a reparar los desperfectos debidos a la construcción de accesos cuando éstos corran por su cuenta.

Art. 43.- Construcciones en parcelas.

Se prohíbe emplear las vías públicas como depósito de materiales o en la elaboración de hormigones y morteros de las obras a realizar en el interior de las parcelas.

El beneficiario será el responsable de los desperfectos que se ocasionen en la vía pública como consecuencia de las obras citadas.

3.5.2.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.**Art. 44.- Normativa general.**

La construcción del cerramiento común a dos parcelas correrá a cargo de propietario que primero se establezca debiendo abonarle la segunda el gasto proporcional de la obra antes de que proceda a la construcción de su edificio.

En el supuesto de parcelas colindantes con grandes diferencias entre las cotas de terreno, se construirán muros siguiendo el límite de la parcela para la

contención de tierras, a sufragar por partes iguales entre los propietarios de las dos parcelas.

Se permiten sótanos cuando se justifiquen debidamente.

Queda prohibido utilizar los sótanos como locales de trabajo.

En relación con la construcción de sótanos y semisótanos se estará a lo dispuesto en los artículos 72, 73 y 74 del Plan General Municipal de Ordenación Urbana.

3.5.3.- CONDICIONES DE VOLUMEN.

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

Art. 45.- Elementos computables.

Quedan incluidos en el conjunto del volumen:

- a) La superficie edificable de todas las plantas del edificio con independencia del uso a que se destinen.
- b) Las terrazas, balcones o cuerpos volados que dispongan de cerramiento.
- c) Las construcciones secundarias sobre espacios libres de parcela, siempre que de la disposición de su cerramiento, y de los materiales y sistemas de construcción empleados, pueda deducirse que se consolida un volumen cerrado y de carácter permanente.
- d) Los aleros y cuerpos volados que sobrepasen los dos metros o superen el retranqueo fijado en fachada o linderos.

Art. 46.- Elementos excluidos.

Quedan excluidos del conjunto de volumen edificable:

- a) Los patios interiores, aunque sean cerrados.
- b) Las marquesinas para aparcamientos.

3.5.4.- CONDICIONES DE USO.

Art. 47.- Usos prohibidos.

En zona residencial se establece como uso incompatible el uso industrial.

ART. 48.- Usos tolerados.

Solo podrán autorizarse en el ámbito del presente Plan Parcial otros usos recogidos en el ámbito de la normativa general como compatibles con el uso residencial.

Art. 49.- Usos obligatorios.

Serán los especificados en el plano de Zonificación de este Plan Parcial de Ordenación y en las presentes Normas.

3.5.5.- CONDICIONES AMBIENTALES.

Art. 50.- Emisiones gaseosas.

Las emisiones gaseosas de las industrias que se instalen se ajustarán a lo establecido en la Ley 1/1995 de Protección del Medio Ambiente de la Región de Murcia.

En todo caso, deberán ajustarse a la normativa que proceda, aprobada por el Ayuntamiento o Administración competente.

Art. 51.- Aguas residuales.

Los vertidos a la red general de alcantarillado cumplirán las condiciones que se indican en el Decreto n.º 16/1999 de 22 de abril sobre vertidos de aguas residuales al alcantarillado.

Art. 52.- Confort sonoro.

Serán de aplicación la Ley 37/2003 de 17 de Noviembre, del ruido, así como su normativa de desarrollo, entre otros el Real Decreto 1367/2007, y Real Decreto 1513/2005. También el Decreto 48/98 sobre protección del Medio Ambiente frente al ruido en la Región de Murcia.

Los niveles establecidos para la actuación son los siguientes:

Tabla A.				
Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas urbanizadas existentes				
Tipo de área acústica L d		Índices de ruido		
		L e	L n	
e	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica.	60	60	50
a	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	65	65	55
d	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c).	70	70	65
c	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.	73	73	63
b	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.	75	75	65
f	Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen. (1)	(2)	(2)	(2)

(1) En estos sectores del territorio se adoptarán las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, en particular mediante la aplicación de las tecnologías de menor incidencia acústica de entre las mejores técnicas disponibles, de acuerdo con el apartado a), del artículo 18.2 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre.

(2) En el límite perimetral de estos sectores del territorio no se superarán los objetivos de calidad acústica para ruido aplicables al resto de áreas acústicas colindantes con ellos.

Nota: Los objetivos de calidad aplicables a las áreas acústicas están referenciados a una altura de 4 m.»

Tabla A del Anexo II redactada por el artículo único del R.D. 1038/2012, de 6 de julio, por el que se modifica el R.D. 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas («B.O.E.» 26 julio). Vigencia: 27 julio 2012

Art. 53.- Gestión de residuos

Se estará a lo dispuesto en Real Decreto 105/2008 de 1 de febrero por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

3.5.6.- CONDICIONES DE SEGURIDAD.**Art. 54.- Instalaciones de protección contra el fuego.**

Se ajustarán a lo dispuesto en Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

3.5.7.- Condiciones estéticas.**Art. 55.- Generalidades.**

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

Se permiten los revocos siempre que estén bien terminados. Las empresas beneficiarias quedarán obligadas a su buen mantenimiento y conservación.

Tanto las paredes medianeras como los paramentos que sean susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

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

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

3.5.8. NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA.

Art. 56.- Viales (SSV)

CONDICIONES DE USO

Calzadas: Uso libre de tránsito rodado y de estacionamiento en las bandas laterales al efecto.

Aceras: Uso exclusivo de tránsito peatonal.

Dentro de la sección viaria se permitirá la disposición y paso de elementos e instalaciones correspondientes a las redes de servicios.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Se caracterizan por no ser edificables, no incluyendo como tal concepto las construcciones propias del mobiliario urbano.

CONDICIONES DE VOLUMEN

No se admite ningún tipo de volumen.

Art. 57.- Equipamientos públicos (SSEP).

Ámbito de aplicación

El ámbito de aplicación de esta ordenanza será el grafiado en los planos correspondientes del presente Plan Parcial.

Tipología de edificación

Se establece como tipología edificatoria para cada parcela la definida como edificación en manzana cerrada con retranqueo fijo y obligatorio a vía pública en la magnitud que se señala posteriormente.

Usos edificatorios

Los recogidos en el artículo 106.f.1 del TRLSRM..

Condiciones Particulares de Volumen

Conforme ordenanza 10.b del PGM.

Alineaciones y rasantes

Las alineaciones y rasantes de parcela quedan fijadas en los correspondientes planos de este Plan Parcial.

Art. 58.- Espacios libres (SSEL).

CONDICIONES DE USO

Las parcelas así calificadas serán destinadas al uso de esparcimiento y recreo, admitiéndose el uso deportivo público. El acondicionamiento de estas zonas

deberá realizarse de acuerdo con lo que determine Confederación Hidrográfica del Segura, y siguiendo las indicaciones del informe de la Dirección General de Calidad Ambiental.

Con carácter excepcional podrán concederse por parte del Ayuntamiento concesiones específicas para la implantación de quioscos de prensa o bebidas.

Asimismo se permitirá la implantación de pabellones para guardar útiles de jardinería o servicios públicos (lavabos, casetas de información.)

Tanto los quioscos como los pabellones y casetas ocuparán como máximo cincuenta (50,00) metros cuadrados, con una altura máxima de 3,00 metros.

CONDICIONES DE VOLUMEN

Por el carácter específico de esta zona la edificación será nula, salvo las edificaciones refereridas en el apartado anterior.

CONDICIONES DE HIGIENE

Se cuidará de dotar a todas las zonas verdes del suficiente drenaje para impedir el estancamiento de agua.

CONDICIONES DE ESTÉTICA

Las zonas verdes públicas contendrán toda suerte de árboles, arbustos y plantas de flor que por sus características se adapten al medio ambiente de la zona.

Art. 59.- Servicio de infraestructuras (SSI).

Se desarrollan en este epígrafe las normas afectas a la implantación de los centros de transformación para el suministro eléctrico o depósitos para el suministro de gas, agua potable, etc

No obstante el presente Plan Parcial reserva una parcela destinada a Servicios Urbanos, siendo preceptiva la ubicación de este tipo de instalaciones en la misma por lo que solo en caso de colmatación de esta será de aplicación, lo referido en el apartado anterior.

Ámbito de aplicación.

El ámbito de aplicación de esta ordenanza será el grafiado en los planos correspondientes del presente Plan Parcial.

Tipología de edificación

Se establece para el uso definido la tipología abierta. Este tipo de "centros" tendrán carácter exento por ser este el que permite un más efectivo cumplimiento de las medidas de seguridad exigibles a cada uno de ellos. En su caso, podrán ejecutarse enterrados.

Usos edificatorios

Se establece como uso exclusivo la explotación, mando, control y seguridad en el suministro de energía eléctrica, gas o cualquier otra que requiera centralización de esas funciones.

Estas zonas se consideran no edificables fuera de su uso.

Condiciones Particulares de Volumen

No se establecen condiciones específicas de volumen, limitándose los cuerpos edificados a una sola planta con altura no superior a 4.00 m. y con una ocupación total no superior a los 50.00 m², debiendo en todo caso justificarse la ocupación que se proponga.

Alineaciones y rasantes

Las alineaciones y rasantes de parcela quedan fijadas en los correspondientes planos de este Plan Parcial.

Criterios estéticos.

Todos los paramentos deberán tener tratamiento de fachada exterior y ser consecuentes con la condición de edificación abierta.

Art. 60.- Residencial. Pedanía 0.3.ZZT.

Para el desarrollo del uso residencial se disponen tres manzanas, designadas como 1, 2 Y 3.1 en las que se determina la edificación con tipología característica de vivienda unifamiliar aislada, con posibilidad de pareamiento, regulada por las siguientes condiciones:

Ámbito de aplicación

El ámbito de aplicación de esta ordenanza será el grafiado en los planos correspondientes del presente Plan Parcial.

Tipología de edificación

Se establece como tipología edificatoria para cada parcela la definida como tipología aislada, debiendo disponer de retranqueo obligatorio a todos sus lindes en la magnitud que se señala posteriormente. Se permitirá el pareamiento entre edificaciones colindantes siempre que exista reconocimiento formal y no suponga un aumento de la edificabilidad respecto a la suma de las edificabilidades individuales.

Como excepción se permitirá en la manzana 3.1 la edificación pareada, agrupada y/o en hilera

Usos edificatorios

Se establece con exclusividad y globalidad el uso de vivienda unifamiliar. Solo podrán autorizarse en este ámbito otros usos recogidos en el ámbito de la normativa general como compatibles con el uso global designado. Se establece como uso expresamente incompatible, el uso industrial.

Condiciones Particulares de parcelación

manzanas 1 y 2

- Parcela mínima 300.00 m²
- Frente mínimo de fachada 15,00 m.

manzana 3.1

- Parcela mínima 100.00 m²
- Frente mínimo de fachada 5,00 m.

Condiciones Particulares de Volumen

manzanas 1 y 2

- Altura máxima 6.95 m. (2 Plantas + Bajo cubierta)
- Edificabilidad máxima. 0,438137 m²/m²

- Retranqueo mínimo a cualquier linde 3.00 m, salvo en los frentes de parcela que den a la carretera local (Zarzadilla de Totana- La Paca) en los que se fija el retranqueo mínimo en 4 m.

- Profundidad máxima de vuelos sobre retranqueo obligatorio 0,80 m.

manzana 3.1

- Altura máxima 6.95 m. (2 Plantas + Bajo cubierta)

- Edificabilidad máxima. 0,438137 m²/m²
- Retranqueo mínimo a cualquier lindero 3.00 m.
- En caso de edificación pareada, agrupada o en hilera no será aplicable el retranqueo a linderos comunes entre estas edificaciones
- Profundidad máxima de vuelos sobre retranqueo obligatorio 0,80 m.

Alineaciones y rasantes

Las alineaciones y rasantes de parcela quedan fijadas en los correspondientes planos de este Plan Parcial.

Criterio particular de medición de altura máxima y edificabilidad.

Para la disposición de los espacios bajo cubierta o de formato "ático", se estará a lo establecido con carácter general por el PGMO. En todo caso, tanto estos espacios como las entreplantas computarán como superficie edificada.

Criterios estéticos

- Todos los paramentos exteriores serán tratados como fachada.
- Los vallados en los frentes a vía pública, con excepción de los soportes de puertas o pórticos de acceso, podrán disponer de zócalo macizo de altura no superior a 1.00 m., el resto, hasta un máximo de 2.50 m., deberá ejecutarse con elementos ligeros de cerrajería, forja u otros que no oculten la posible vegetación interior de parcela. Entre propiedades particulares, el cerramiento macizo de separación podrá alcanzar 2.00 m. de altura.

-

APARCAMIENTOS

Como mínimo una plaza de aparcamiento por cada 100 m² situada en el interior de las parcelas, con independencia de las situadas en la red viaria.

Art. 61. Condicionantes derivados del informe emitido por Confederación Hidrográfica de fecha 28 de julio de 2015.

- Afección al Régimen de Corrientes:

Se debe realizar la restauración del cauce original en el tramo que discurre por el sector conforme el estudio realizado garantizándose que no se produce afección negativa aguas abajo, en particular en el talud de la carretera RM-711

El proyecto de urbanización deberá contemplar dicha actuación y ser informado por la Confederación Hidrográfica.

- En relación a la Disponibilidad de Recursos Hídricos:

El informe de disponibilidad favorable será válido en un plazo de seis años desde la aprobación definitiva del Plan Parcial, plazo durante el cual deben iniciarse las actuaciones de urbanización previstas. En el caso de que en dicho plazo la actuación no haya dado inicio, se haya paralizado su ejecución por plazo superior a tres años consecutivos o reanude la urbanización deberá solicitarse de nuevo informe de disponibilidad de recursos hídricos antes de que puedan comenzar o reanudarse las actuaciones.

Art. 62. Condicionantes derivados del informe emitido por la D.G. Calidad y Evaluación Ambiental de fecha 11 de septiembre de 2015.

El proyecto de urbanización deberá justificar el cumplimiento de las prescripciones generales y específicas del Decreto 89/2012 de 28 de junio por el que se establecen normas adicionales aplicables a las instalaciones eléctricas

áreas de alta tensión con objeto de proteger la avifauna y atenuar los impactos ambientales.

El proyecto de urbanización deberá recoger la restauración y mejora ambiental del cauce para recuperar su función como corredor ecológico. Los terrenos de Sistema General de Espacios Libres y Zonas Verdes se acondicionarán con especies autóctonas de acuerdo con las indicaciones de Confederación Hidrográfica del Segura.

Art. 63. Interpretación y jerarquización de la documentación del plan parcial.

Las Normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes y la realidad social en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidades expresados en la Memoria

La jerarquización de carácter general en caso de conflicto de interpretación de lo expresado en las determinaciones comprendidas en el presente Plan Parcial de Ordenación, salvo en los casos que expresamente se indique lo contrario, será la siguiente:

1. Normas urbanísticas
2. Planos de ordenación
3. Memoria de ordenación
4. Programa de actuación
5. Estudio económico-financiero

Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor). Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas. Y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta. Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los Planos de ordenación y Normas urbanísticas, y las propuestas o sugerencias de los Planos de información y la Memoria se considera que prevalecen aquellas sobre éstas.

Art. 62. Disposición final.

Para todo lo no estipulado expresamente, en las presentes Normas, se contemplará lo dispuesto en el Plan General Municipal de Ordenación de Lorca.

Lorca, septiembre de 2015.—El Ingeniero autor del proyecto, Dionisio J. Fernández López.