

Limpieza Municipal de Lorca, S.A. (LIMUSA)

8930 Anuncio de contratación.

1.- Objeto. La adjudicación por medio de procedimiento abierto mediante concurso del servicio integrado de desgasificación y valorización energética del antiguo vertedero de Serrata (suministro, operación y mantenimiento integral de la desgasificación y aprovechamiento energético del antiguo vertedero de Serrata).

2.- Precio. El adjudicatario pagará el precio (canon) a LIMUSA según se detalla en la cláusula sexta del modelo de contrato que se incluye dentro del pliego de condiciones

3.- Plazo y lugar de presentación de ofertas. En las oficinas centrales de la empresa LIMUSA, sitas en Lorca, Ovalo de Santa Paula Edificio Castroverde 3ª Escalera Entresuelo, hasta las 12 horas del séptimo día hábil a contar a partir del día siguiente de su publicación en el B.O.R.M. (no se entenderán hábiles los sábados); dado el carácter de urgencia.

4.- Apertura de ofertas. Las ofertas se abrirán en las oficinas centrales de LIMUSA a las 13 horas del último día de presentación de ofertas.

5.- Capacidad para contratar y documentación a presentar. Las detalladas en el apartado 2.º «Condiciones para aspirar» del Pliego de Prescripciones Técnicas y las especificadas en la Cláusula 8ª «Documentación a presentar» del Pliego de Condiciones Económico-Administrativas.

6.- Expediente. Se encuentra de manifiesto para su examen en las oficinas centrales de la empresa municipal LIMUSA.

7.- Proposiciones. Se realizará conforme al modelo establecido en la cláusula 12ª «Modelo de Proposición» del Pliego de Condiciones Económico-Administrativas.

8.- Garantía. No se exige.

9.- Gastos del anuncio. Correrán por cuenta del adjudicatario.

Lorca a 19 de julio de 2005.—El Consejero-Delegado Bartolomé Soler Sánchez.

Murcia

8718 Gerencia de Urbanismo. Aprobación definitiva del proyecto de Plan Parcial del Sector ZU-Md5, en Monteagudo.

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Murcia, en sesión celebrada el día 27 de enero de 2005, acordó aprobar definitivamente el proyecto de Plan Parcial del Sector ZU-Md5, en Monteagudo.

Contra el referido acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse, con carácter potestativo, recurso de reposición ante el mismo órgano que lo ha adoptado, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de aparición del presente anuncio en el «Boletín Oficial de la Región de Murcia», y, contra la resolución expresa o presunta de dicho recurso, recurso contencioso-administrativo ante la Sala de dicha Jurisdicción del Tribunal Superior de Justicia de Murcia, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a aquél en que sea notificada dicha resolución, si ésta es expresa, o desde que pueda entenderse desestimado por silencio administrativo.

Asimismo se podrá interponer directamente recurso contencioso-administrativo, ante el órgano de dicha Jurisdicción y en el plazo indicados.

Igualmente, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 59.4 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y de Procedimiento Administrativo Común, y el artículo 194 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, el presente anuncio servirá de notificación para todos aquellos interesados en el expediente que sean desconocidos, se ignore el lugar de la notificación o, intentada ésta, no se hubiese podido practicar y, en particular, a don Antonio Castillo, don Antonio Peñaranda Muñoz, don Antonio Bas, don Pedro Macanás Tomás, don Francisco Montoya Bravo, don Manuel Sánchez Villaescusa, don Mariano Alarcón Muñoz, doña Josefa Cuello González, don Cristóbal Baños, doña Josefa Alarcón Muñoz, doña Josefa Cuello González, don Cristóbal Baños, doña Josefa Alarcón Tomás, don Juan Antonio González Carmona, don Antonio Egea Martínez y Don Juan Antonio Cuello García.

El texto de las normas urbanísticas del referido Plan Parcial es el siguiente:

II.- NORMAS URBANISTICAS

II.1.-NORMAS DE URBANIZACION

El Plan Parcial del sector ZU-Md5 incluye una propuesta de diseño de calzadas, bandas de aparcamiento al aire libre y aceras para todos los viales, así como los sentidos de los carriles de circulación rodada.

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

Calzadas.

La superficie de calzadas prevista, con la delimitación gráfica que se detalla en los planos, es de 41.338,05 m².

Sobre una caja previamente compactada y rellena en su caso con material de aportación, se ha previsto una sección tipo formada por un mínimo de 20 cm de zahorra natural compactada, 20 cm de grava cemento,

riego de imprimación asfáltica y 12 cm de mezcla bituminosa en caliente extendida en dos capas, S-20 y S-12 respectivamente.

Aceras.

La superficie de aceras prevista, con la delimitación gráfica que se detalla en los planos, es de 23.658,90 m².

Las aceras se delimitarán con bordillo – rígora de hormigón colocado sobre solera de hormigón.

En las aceras de ancho igual o superior a 2,30 metros se colocarán alcorques delimitados con piezas especiales de hormigón a juego con los bordillos, y se plantará arbolado de alineación.

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 del Código de Accesibilidad. El perfil constructivo de las aceras estará constituido por un mínimo de 15 cm de zahorra compactada y nivelada, 10 cm de solera de hormigón, y solado de baldosa hidráulica de cemento con acabado superficial antideslizante, sentada con mortero seco 1/6.

Bandas de aparcamiento.

La superficie de aparcamiento sobre rasante prevista, con la delimitación gráfica que se detalla en los planos, es de 11.735,00 m².

Las bandas de aparcamiento se sitúan en el mismo nivel que las calzadas, y compartirán con éstas la sub-base, pero la capa de rodadura asfáltica se sustituirá por 15 cm de hormigón vibrado con regla y fratasado.

En el límite entre los dos acabados se colocará un elemento prefabricado de hormigón para marcar el borde y definir un resalte de tres cm.

Zonas verdes públicas.

La superficie de espacios verdes públicos previstos, con la delimitación gráfica que se detalla en los planos, es de 111.670,46 m².

Se supone un máximo del 10% de superficie pavimentada con acabados duros.

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 Murcia, 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 urbanización definirá las especies concretas en cada área

En lo referente a la vegetación existente a tener en cuenta por el Estudio de Impacto Ambiental elaborado encontramos ejemplares de palmeras que se transplantarán en el entorno de la zona.

Además todos los árboles o arbustos eliminados se repondrán con el doble de las especies adecuadas.

REDES DE INSTALACIONES.

Red de saneamiento.

En este área no existe un colector de saneamiento. En las proximidades el sistema de alcantarillado de Monteagudo está al límite de su capacidad hidráulica, con lo que no puede absorber la nueva demanda generada por los Sectores Urbanísticos a desarrollar en la zona, ni individualmente ni en su totalidad.

Tras el informe recibido por la Empresa Municipal de Aguas y Saneamiento de Murcia, EMUASA, se propone una infraestructura de saneamiento que resuelva el problema de forma global para los nuevos sectores de Monteagudo.

Es por esto por lo que se debe ejecutar un nuevo colector que recoja las aguas pluviales y residuales de los nuevos Sectores a desarrollar en Monteagudo, de tal manera que lleven el agua residual hasta la depuradora del Rincón del Gallego.

En el entronque al Azarbe del Merancho deberá preverse un aliviadero que ante un episodio de lluvia intensa permita evacuar un caudal mayor a cinco veces el caudal medio. Dicho aliviadero verterá a cauce público siempre que éste tenga la capacidad suficiente para absorber el vertido generado en caso de lluvia y siempre bajo la autorización del organismo competente.

En el plano P-13 se indica un trazado aproximado del colector definido en el entorno de Monteagudo, así como los diámetros para cada tramo .

Se establecen dos etapas en la ejecución del mismo:

Etapas 1.- Ejecución del colector hasta el punto 3' con conductos de hormigón armado de diámetro 1400.

Etapas 2.- Ejecución desde el punto 3' hasta el punto 5, con conductos de hormigón armado de diámetro 1400 y 600, con la ubicación de aliviadero en el Entronque del Azarbe del Merancho.

La Etapa 2 sólo podrá materializarse cuando los accesos generales previstos por el Plan General de Ordenación Urbana estén efectivamente implantados.

En el sector ZU-Md5 el trazado de la red de saneamiento tiene las siguientes características:

Se prevé una red unitaria. El conjunto de aguas de saneamiento vierte a la red comprendida en el tramo entre los puntos 1 y 2, indicados gráficamente en el plano P-13.

En los viales cuya anchura supera los 20 metros se desdobra la red de saneamiento por ambas calzadas para evitar las acometidas excesivamente largas.

Las características generales de la instalación se determinarán en detalle en los correspondientes proyectos de urbanización.

CONDICIONES PARA LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

Tubulares.

Los tubos serán de hormigón resistente a los sulfatos (cemento SR-MR) y tendrán la unión de campana con junta de goma.

El diámetro mínimo de las conducciones será de 300 mm, con cámaras de descarga automática en las cabeceras.

La pendiente mínima admitida será del 3 por mil.

Cámaras de descarga.

Se construirán en cabeza de los ramales, adosadas a un pozo de registro, con las siguientes calidades mínimas:

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

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

-Tapa de hormigón armado.

Pozos de registro.

Se construirán a distancias máximas de 45 metros y en todos los cambios de pendiente o dirección, así como en los puntos de confluencia de dos o más ramales.

Las tapas de los pozos de registro serán de fundición dúctil con cierre articulado según Normas UNE 41-300-87, equivalente a la EN-124 y llevarán la inscripción de «Aguas de Murcia- Saneamiento».

Las calidades mínimas 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 calidades mínimas:

- Solera de hormigón.

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

- Rejilla de fundición.

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

Acometidas:

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

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

Red de abastecimiento de agua.

Dentro del sector ZU-Md5 se encuentra el depósito de Monteagudo que abastece actualmente a las áreas circundantes.

Existe un trazado por el Camino Mundo Nuevo de red de abastecimiento de agua cuya alimentación proviene de dicho depósito con una conducción de fibrocemento de 250 mm. Tras las previsiones de desarrollo de esta zona se consideran escasas las conducciones y el depósito existente.

Por ello se plantea la necesidad de un nuevo depósito en el área más elevada del sector ZU-Md5.

Se establecen dos etapas:

En la Etapa 1 se realiza el desvío de la conducción existente en el Camino Mundo Nuevo, llevando dicho desvío por el trazado viario propuesto y conectado al depósito existente, el cual abastecerá a las viviendas previstas en dicha Etapa.

En la Etapa 2 se ejecuta el nuevo depósito, de 1000 m3 comprendiendo bombeo y transporte desde su cota hasta el depósito y la distribución posterior a las viviendas construidas en dicha Etapa.

La Etapa 2 sólo podrá materializarse cuando los accesos generales previstos por el Plan General de Ordenación Urbana estén efectivamente implantados.

CONDICIONES PARA LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

Tubulares.

Las conducciones serán de fundición dúctil de 100 mm de diámetro como mínimo, mallándose la red para obtener un mejor comportamiento de las mismas.

Hidrantes.

Para la instalación de hidrantes contra incendios, éstos serán de diámetro nominal 100 mm y se conectarán a redes con diámetro nominal mínimo de 150 mm, las cuales deberán abastecerse en el punto de entronque de esta Plan Parcial, a través de una conducción de diámetro igual o mayor a 150 mm.

Trazado.

En los viales cuya anchura supere los 10 m, deberá desdoblarse la red de abastecimiento por ambas aceras para evitar acometidas excesivamente largas.

Las conducciones de agua irán por las aceras o zonas de estacionamiento, para permitir una mejor

accesibilidad en el mantenimiento de la red y disminuir la incidencia en los viales al realizar las acometidas y las futuras reparaciones. La distancia mínima a los paramentos o línea de edificación será de 1,50 m.

Acometidas.

No deberán ser realizadas las acometidas hasta una vez construidos los edificios, pues su realización a priori es fuente de fugas y pérdidas. En cualquier caso, las acometidas de abastecimiento serán de 1 ó 2 pulgadas, que son los diámetros normalizados por AGUAS DE MURCIA, y 3 pulgadas para las acometidas contra incendios. Se dejarán con tapón de latón y sin llave de corte.

Las tapas de los pozos de registro serán de fundición dúctil con cierre articulado según Normas UNE 41-300-87, equivalente a la EN-124 y llevarán la inscripción de «Aguas de Murcia- Abastecimiento».

Se prevé una reserva de agua potable para usos domésticos con un mínimo de 250 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 (250 mm./ 200mm./ 150mm.

100mm, según plano P-12) por las calles propuestas en la actuación.

Bocas de riego.

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

Red de alumbrado público y condiciones para los proyectos de urbanización.

La red de alumbrado público se prevé mediante báculos de 10 m. de altura colocados a tresbolillo y con báculos de uno y dos brazos, según su ubicación en la red viaria.

El alumbrado público será similar al empleado en la urbanización de las calles del municipio, y debe contribuir a crear un ambiente visual nocturno adecuado a la vida ciudadana, sin deteriorar la estética urbana, e, incluso, potenciándola siempre que sea posible. 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: 20 lux.	12 lux	8 lux	5 lux
Uniformidad: min/med.	SOC	SOC	NCO	NCO
Temperat. 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, convenios que se adjuntarán al presente Plan Parcial.

Normativa.

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

- Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e Instrucciones Técnicas Complementarias (Decreto 842/2002, de 2-agosto-2002).

- Normas de la Compañía Suministradora de Electricidad.

- 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.

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.

CONDICIONES PARA LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

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 3mm. y de 8 en la base. La altura de las columnas será de 10 metros.

En jardines las columnas siempre irán pintadas de color verde oscuro.

El extremo del báculo presentará una inclinación no superior a 5 grados.

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 F.III 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, en la siguiente tabla:

Hen.m	AxAxB en m.	1 en mm.	0 en "	axb en mm.
4	0,50x0,50x0,8	500	3/4	22x40
5	0,50x0,5x0,8	500	3/4	30x45
6	0,60x0,6x0,9	600	7/8	30x45
8	0,7x0,7x1	700	7/8	30x45
10	0,8x0,8x1,2	850	1	30x45
12	0,9x0,9x1,3	900	1	30x45
14	1x1x1,4	1.000	1 1/4	40x45

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-6,6/1. Kv. Nunca serán inferior 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 35mm² 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 hinca las picas de toma de tierra.

Red de energía eléctrica.

Por el área objeto de estudio discurren líneas aéreas de media tensión de 20 Kv que serán desviadas o convertidas en subterráneo y de las que se puede abastecer a los futuros centros de transformación.

Se desplazará un tramo de red de media tensión, reubicando dos torres metálicas y se soterrará el tramo de media tensión existente que transcurre actualmente aéreo por el futuro trazado de las parcelas propuestas RX-1, RX-2 y RX-3. Estos aspectos se ejecutarán en la Etapa 1 definida en este Plan Parcial.

En la Etapa 2 se producirá la conexión con línea de media tensión enterrada a la torre existente cercana al camino de acceso al depósito de agua existente BA-1.

CONDICIONES PARA LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

Características de los conductores:

Se utilizarán cables de aislamiento termoestable de Polietileno Reticulado:

- el DEHZ-R1 de 3x(1x150) mm² para la Etapa 1.
- el DEHZ-R1 de 3x(1x240) mm² para la Etapa 2.

Las características de dichos cables son:

- Naturaleza: Aluminio.
- Tensión de servicio: 12-20 Kv.
- Intensidad máxima reg. Perman.: 330 A (Etapa 1) y 430 A (Etapa 2).

Dimensiones de los centros de transformación.

Cuenta con ocho transformadores (cinco sobre rasante de 5,20x3,20 de 400 KVA y tres sobre rasante de 8,00x3,20 de 2x400KVA) a ejecutar en las Etapas correspondientes.

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 Parcial serán objeto de convenio con las diferentes empresas suministradoras, convenios que se adjuntarán al presente Plan Parcial.

Los coeficientes de simultaneidad a adoptar son las siguientes:

N.º de acometidas	Coeficiente de simultaneidad
1	1
2	0,95
3	0,90

N.º de acometidas	Coeficiente de simultaneidad
4	0,85
5	0,80
6	0,75
7	0,70

Red de telefonía.

No existen en las cercanías del sector redes de infraestructuras de telefonía para poder realizar la conexión y abastecer de modo suficiente a la actuación propuesta.

La red telefónica propuesta se distribuirá bajo el acerado con canalización de $\varnothing 110$ en calles y $\varnothing 63$ en acometida a manzana y cumplirá las condiciones a tal efecto determinadas por la CTNE. Se ejecutará según lo previsto en las 2 Etapas definidas en este Plan Parcial.

La reserva para el conjunto del Plan Parcial, se estima en unas 1900 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 Parcial serán objeto de convenio con las diferentes empresas suministradoras, convenios que se adjuntarán al presente Plan Parcial.

Red de gas natural.

No existen en las cercanías del sector redes de infraestructuras de gas para poder realizar la conexión y abastecer de modo suficiente a la actuación propuesta.

Se establecerá una red de gas natural conectada con la red exterior situada en sistema general viario. La acometida se situará en una de las rotondas de acceso propuestas.

Se ejecutará según lo previsto en las 2 Etapas definidas en este Plan Parcial.

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.

Se dejarán previstos CAP en los extremos de los conductos.

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

Eliminación de barreras arquitectónicas.

El proyecto de urbanización deberá cumplir lo establecido en el Código de Accesibilidad vigente. Ley 5/95 de Accesibilidad de la Región de Murcia, que se transcribe a continuación:

Capítulo II

Disposiciones sobre barreras urbanísticas

Artículo 8.- Planeamiento urbanístico.

1. Los planes generales de ordenación urbana, las normas subsidiarias y demás instrumentos de planeamiento y ejecución que los desarrollen o complementen, garantizarán la accesibilidad y la utilización con carácter general de los espacios de uso público.

2. De igual modo, los proyectos de urbanización y de obras ordinarias cumplirán lo especificado en el punto anterior, y, al ejecutar las determinaciones contenidas en los planes, eliminarán, de acuerdo con lo señalado en las disposiciones de desarrollo de la presente Ley, las posibles barreras que puedan tener su origen en los propios elementos de urbanización, o en el mobiliario urbano, tanto en planta como en alzado.

3. Las zonas reservadas para equipamientos y sistemas locales de espacios libres en los planes deberán permitir su ejecución normal sin barreras urbanísticas o arquitectónicas.

4. Las vías públicas, los parques y los demás espacios de uso público existentes, así como las respectivas instalaciones de servicios y mobiliario urbano, serán adaptados de modo gradual a las reglas y condiciones que reglamentariamente se establezcan. Los entes locales deberán elaborar planes especiales de actuación para adaptar las vías públicas, los parques y los demás espacios de uso público a las normas de accesibilidad. Con esta finalidad, sus proyectos de presupuestos, así como los de los demás entes públicos, deberán contener en cada ejercicio económico las consignaciones necesarias para la financiación de dichas adaptaciones.

Artículo 9.- Elementos de urbanización.

Las disposiciones sobre el diseño de los elementos de urbanización, entendidos como cualquier componente de las obras de urbanización referentes a pavimentación, alcantarillado, saneamiento, distribución de la energía eléctrica, abastecimiento y distribución de agua y todas aquellas que materialicen las indicaciones del ordenamiento urbanístico, se desarrollarán reglamentariamente, debiendo contemplarse las siguientes condiciones:

a) Anchura mínima de los itinerarios peatonales exteriores, como aceras u otros, será de 1,50 metros. En el supuesto de calles ya consolidadas de anchura total menor de 6,00 metros, se podrá reducir la anchura de aceras, sin que en ningún caso resulte menor de 0,90 metros en cualquier punto de su recorrido.

b) La anchura mínima de las calzadas destinadas a circulación rodada en las calles de nuevo trazado de un sólo sentido no será menor de 4,00 metros y en las de dos sentidos no será menor de 7,00 metros.

Se ha proyectado una plaza de aparcamiento público destinada a los minusválidos por cada 50 plazas.

Cumpliendo las exigencias del artículo 106 de la LSRM se ubican 1.112 plazas de aparcamientos públicos sobre rasante, destinándose 22 de ellas a minusválidos.

Artículo 10.- Mobiliario Urbano.

1. Señales verticales. Los elementos verticales de señalización e iluminación deberá situarse de forma que no constituyan obstáculo para invidentes y personas con movilidad reducida.

2. Amueblamiento urbano. Todo tipo de elementos de amueblamiento y uso público, tales como asientos, cabinas, fuentes, papeleras, kioscos, u otros elementos de esta naturaleza se diseñarán y ubicarán de forma que no constituyan obstáculo para el desplazamiento de personas con limitaciones.

Asimismo, la construcción de cualesquiera elementos sobresalientes de las edificaciones existentes que invadan el espacio de itinerarios, accesos o espacios públicos peatonales, como marquesinas, toldos, escaparates, etcétera, se dispondrán de forma que no constituyan un obstáculo para personas con movilidad reducida.

3. Las especificaciones técnicas de diseño y ubicación del mobiliario urbano serán las que reglamentariamente se establezcan, debiendo ser ubicados de tal manera que permita un espacio libre de circulación para viandantes con una anchura mínima de 1,20 metros y una altura mínima de 1,75 metros.

4. Protección y señalización.- Todo tipo de obra o elemento provisional que implique peligro, obstáculo o limitación de recorrido, acceso o estancia peatonal (zanjas, andamios o análogos) deberá quedar señalado y protegido mediante vallas estables y continuas, dotadas de señalización luminosa para horarios de insuficiente iluminación, de manera que puedan ser advertidas con antelación por personas con movilidad reducida.

Todo recorrido o acceso que, provisionalmente, quede obstaculizado o anulado según se señala en el apartado anterior, deberá ser sustituido por otro alternativo de características tales que permitan su uso por personas de movilidad reducida.

CONDICIONES PARA LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

Los Proyectos de Urbanización 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 un 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 cms. Si se trata de rejilla tupida, la luz de malla no será superior a 2 cms.

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 cms. 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.

II.2.-NORMAS DE CLASIFICACIÓN GENERAL DE LOS USOS

Capítulo 1. Aplicación y Tipos de Usos

Artículo 3.1.1. Aplicación

1. Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán en el suelo urbano y urbanizable y también se ajustarán a ellas los instrumentos de planeamiento que desarrollen o complementen el Plan General.

2. Los usos en el suelo no urbanizable se regularán por las disposiciones del Título Séptimo, sin perjuicio de la aplicación supletoria de las normas del presente Título.

Artículo 3.1.2. Uso característico y pormenorizado

Los usos pueden ser característicos o pormenorizados conforme determine el instrumento de planeamiento correspondiente.

1. Uso característico es aquel que el Plan General asigna con carácter dominante o mayoritario a una zona o sector y que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados por el propio Plan General o por alguna otra figura de planeamiento.

2. Uso pormenorizado es aquel que el Plan General o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollan asigna a una zona concreta. El cambio de los usos pormenorizados requiere la modificación del planeamiento correspondiente.

CUADRO DE TIPOS DE USOS

Característicos	Pormenorizados
1. Residencial	1.1 Vivienda en edificación unifamiliar. 1.2 Vivienda en edificación plurifamiliar. 1.3 Residencia Especial.
2. Económico-Industrial	2.1. Instalaciones singulares de alta incidencia ambiental. 2.2. Grandes establecimientos industriales. 2.3. Almacenes e industrias en general. 2.4. Pequeños talleres y almacenes de Venta. 2.5. Talleres domésticos.
3. Servicios	3.1. Comerciales: 3.1.1. Centros terciarios integrados. 3.1.2. Grandes superficies. 3.1.3. Superficies medias. 3.1.4. Comercio local. 3.2. Oficinas y Servicios profesionales. 3.3. Restauración. 3.4. Espectáculos y Ocio. 3.5. Hospedaje. 3.6. Campamentos de turismo.
4. Equipamientos	4.1. Deportivo. 4.2. Educativo. 4.3. Servicios de Interés Público y Social (SIPS):

Característicos	Pormenorizados
	4.3.1. Sanitario.
	4.3.2. Asistencial.
	4.3.3. Cultural.
	4.3.4. Administrativo Público.
	4.3.5. Mercado de Abastos.
	4.3.6. Religioso.
	4.4. Cementerios.
	4.5. Defensa y Cárceles.
5. Espacios Libres.	5.1. Espacios libres públicos y Zonas Verdes:
	5.1.1. Parques metropolitanos.
	5.1.2. Parques de distrito o pedanía.
	5.1.3. Zonas verdes.
	5.2. Red de sendas verdes y Vías Pecuarías.
	5.3. Zonas Verdes Publicas de Protección.
	5.4. Espacios libres privados.
6. Transportes e infraestructuras.	6.1. Vías Publicas:
	6.1.1. Arterias de gran capacidad.
	6.1.2. Arterias, avenidas.
	6.1.3. Calles.
	6.1.4. Caminos.
	6.2. Transportes:
	6.2.1. aparcamiento-garaje.
	6.2.2. Dotaciones de servicios al transporte por carretera.
	6.2.2.1. Estaciones de servicio.
	6.2.2.2. Estaciones e Intercambiadores.
	6.2.2.3. Áreas logísticas.
	6.2.3. Transportes ferroviarios.
	6.2.4. Transporte aéreo.
	6.3. Infraestructuras Básicas:
	6.3.1. Abastecimiento de agua.
	6.3.2. Saneamiento y depuración de aguas.
	6.3.3. Energía eléctrica.
	6.3.4. Gas.
	6.3.5. telecomunicaciones.
	6.3.6. Residuos sólidos.
	6.4. Cauces hidráulicos grandes balsas.
7. Agropecuarios y Forestales.	7.1. Usos Agropecuarios.
	7.2. Usos Forestales y Naturalistas.
	7.3. Usos Extensivos del Medio Natural.

Artículo 3.1.3. Uso complementario, uso característico y uso compatible

La asignación de usos característicos admite la implantación de usos distintos del dominante, bien sea como usos complementarios, accesorios o compatibles.

1. Son usos complementarios aquellos que por exigencia de la legislación urbanística o del propio Plan

General su implantación es obligatoria en cualquier caso como demanda del uso dominante y en una proporcionada relación con éste.

2. Es uso accesorio aquel que complementa funcionalmente al dominante pero cuya implantación no es obligatoria.

3. Uso compatible es aquel cuya implantación puede coexistir con el uso dominante sin perder éste

ninguna de las características que le son propias dentro del ámbito o sector delimitado.

Artículo 3.1.4. Uso prohibido

Uso prohibido es aquel cuya implantación está excluida por el Plan General o los instrumentos que lo desarrollen por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación en un ámbito territorial.

Artículo 3.1.5. Tipos de Usos

1. Los usos regulados en el presente Plan General y en los instrumentos que lo desarrollan son los relacionados en el Cuadro de Tipos de Usos.

2. Los usos característicos admiten como uso dominante cualquiera de los usos pormenorizados incluidos en su epígrafe, y como usos compatibles el resto de los usos pormenorizados en las condiciones establecidas por el planeamiento.

3. Cualquier otro uso pormenorizado no incluido en el Cuadro de Tipos de Usos se regulará análogamente por las condiciones generales y particulares de aquel uso tipificado con el que sea funcionalmente más semejante.

Capítulo 2

Condiciones Comunes a todos los Usos

Artículo 3.2.1. Condiciones de los Usos.

1. Las condiciones de los usos que se establecen en este Título serán de aplicación en forma y circunstancias que para cada uno de ellos se establece.

2. Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso deberán cumplir, si procede, las generales de la edificación y de su entorno y cuantas de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentre.

3. En todo caso deberán cumplir la normativa estatal, autonómica o municipal que les fuera de aplicación.

Artículo 3.2.2.- Usos en los sótanos.

1. En los sótanos sólo podrán establecerse:

- a) Las instalaciones al servicio de la edificación.
- b) Aparcamientos y garajes.

c) Los usos no residenciales funcionalmente complementarios del principal ubicado en planta baja siempre que disponga de acceso desde dicha planta.

2. Todo ello sin perjuicio de lo establecido en las ordenanzas del Plan Especial del Conjunto Histórico Artístico de Murcia (P.E.C.H.A.)

Artículo 3.2.3. Diferentes usos en un mismo edificio o local.

Cuando en un mismo edificio o local se desarrollaran dos o más actividades, cada una de ellas cumplirá las condiciones de uso respectivo.

Capítulo 3

Uso Residencial

Artículo 3.3.1. Definición y usos pormenorizados.

1. Uso residencial es el de aquellos edificios o parte de ellos destinados a vivienda.

2. Este uso característico comprende los siguientes usos pormenorizados:

a) Vivienda en edificación unifamiliar: es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado horizontalmente a otro de vivienda o de distinto uso y con acceso exclusivo.

b) Vivienda en edificación plurifamiliar: es la situada en edificio constituido por varias viviendas con accesos y elementos comunes.

c) Residencias Especiales, comprende los edificios destinados al alojamiento estable de personas que no configuren núcleos que puedan considerarse familiares, y donde existen servicios comunes.

Artículo 3.3.2. Vivienda exterior.

1. Se considera que una vivienda es «exterior» cuando todas sus piezas habitables tienen huecos que abren a espacio abierto o a patio, y al menos dos de sus piezas habitables abren huecos hacia calle o espacio libre público, o espacio privado que dé a espacio público, o cumpla las condiciones mínimas de los patios abiertos a fachada.

2. Ninguna vivienda en edificio de nueva planta tendrá pieza habitable alguna con huecos de ventilación e iluminación a nivel inferior a la rasante definida para la fijación de altura.

3. Sólo se autorizarán viviendas que sean «exteriores». En el caso de vivienda de dos piezas podrán dar una pieza a calle y otra a patio.

Artículo 3.3.3. Dotación de aparcamiento.

1. Como mínimo se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de edificación y en todo caso una plaza por unidad de vivienda. Si la vivienda tuviere más de 150 m² construidos deberán preverse dos plazas de aparcamiento.

2. Se exceptúan las viviendas localizadas en zonas de edificación consolidada que por sus características y ordenanzas específicas admitan excepciones o soluciones particulares de aparcamiento.

3. El planeamiento de desarrollo decidirá el espacio de ocupación en sótano que corresponde a cada edificación, con destino a garaje, disponiendo, en su caso, la necesidad de construcción de una segunda o más plantas de sótano y , teniendo en cuenta lo dispuesto en el art. 3.7.1.2.1.e).

4. A los efectos de lo dispuesto anteriormente se entiende por plaza de aparcamiento un espacio libre y accesible con dimensiones no inferiores 2,50 de ancho por 4,50 de profundidad.

Artículo 3.3.4. Usos prohibidos

1. En edificios de uso característico residencial se consideran prohibidos los usos siguientes:

- Lavadero de vehículos.
- Horno de fabricación de pan, de gasoil o leña.
- Talleres de automóviles con especialidad de chapa y pintura.
- Talleres de carpintería metálica.
- Tintorerías y lavanderías de tipo industrial (se permite la actividad de limpieza de ropa en seco).
- Academia de baile y de música.
- Talleres mecánicos y de madera (con arranque de virutas y maquinaria como tornos, sierras, cizallas y rectificadores).
- Discotecas.
- Imprentas.
- Actividades cuyos procesos conlleven la utilización de productos químicos o materiales peligrosos e inflamables.

2. Asimismo en edificios de uso característico residencial, para permitir el funcionamiento de bares o locales con instalación musical se precisará que dispongan de una superficie mínima abierta al público de 100 m².

Capítulo 5

Uso de Servicios

Artículo 3.5.1. Definición y usos pormenorizados.

1. Comprende los usos que tienen por finalidad la prestación de servicios a las personas, a las familias y a las empresas, tales como abastecimiento comercial, restauración, alojamiento, esparcimiento y recreo, finanzas, seguros, servicios técnicos y profesionales, y similares.

2. Este uso característico comprende los siguientes usos pormenorizados:

a) Comercio: es aquel servicio destinado a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, o a prestar servicios a los particulares.

b) Oficinas y Servicios profesionales: es aquel servicio que corresponde a las actividades terciarias que se dirigen, como función principal, a prestar servicios de carácter administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industria, construcción o servicios) que consuman un espacio propio e independiente.

c) Restauración: es aquel servicio destinado a ventas de comida y bebidas para consumo directo en el local.

d) Espectáculos y Ocio: es aquel destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas, en

ocasiones, de espectáculos, tales como discotecas, salas de fiesta, clubs nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar.

e) Hospedaje: es aquel servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas.

Artículo 3.5.2. Condiciones particulares del Uso Comercial

1. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

a) Centros Terciarios Integrados: Constituyen grandes conjuntos terciarios, con una superficie superior a los 30.000 m², que suelen integrar una importante oferta comercial (en grandes superficies y comercios de detalle); recreativa (salas de fiesta, atracciones diversas) y de restauración, configurando por tanto espacios integrados y abiertos de carácter urbano de altísima densidad y diversidad de relaciones, configuradoras de muy importantes niveles de centralidad.

b) Grandes establecimientos: Son aquellos de gran dimensión dedicados al abastecimiento general o especializado a las familias y hogares, que operan bajo una misma firma comercial. La organización y articulación interna de su espacio tiene carácter privado. Tienen una superficie de venta de más de 2.500 m².

c) Comercio local: Establecimientos comerciales de carácter general o especializado con superficie de venta al público inferior a 2.500 m².

2. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos, incluidos bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupaciones locales. Se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas, almacenes no visitable por el público, zonas de carga, descarga y aparcamiento de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.

3. En los supuesto de los apartados a) y b) se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 50 m² de superficie. En todos ellos se dispondrá de espacio privado para carga y descarga. En los del apartado c), una plaza por cada 100 m² de superficie en nuevos edificios.

Artículo 3.5.3. Condiciones particulares de las Oficinas y Servicios Profesionales

Comprende los usos desarrollados en oficinas de servicio diversos, los que en atención al mercado que sirven y a los condicionamientos ambientales y urbanísticos de implantación que se derivan del mismo se han de diferenciar en:

a) Oficinas y despachos colectivos de Servicios personales y generales: Comprende actividades de

servicios a las personas, familias y empresas que suponen amplia frecuentación de público, y requieren por tanto favorables condiciones de accesibilidad (Agencias de viajes; oficinas bancarias; agencias inmobiliarias; registros; academias y centros de formación técnica, y similares). Se han de localizar en bajos o primera planta, excepto que lo hagan en edificios destinados, como uso exclusivo o dominante, a oficinas.

b) Despachos profesionales y servicios equivalentes: Podrán localizarse en edificios residenciales, en cualquier planta, siempre que la superficie dedicada a la actividad profesional sea inferior a 300 m². Si contaren con acceso independiente no se aplicará esta limitación.

Artículo 3.5.4. Usos de Restauración, Espectáculo y Ocio.

1. Comprende salas de reunión (actividades de relación, acompañadas en ocasiones de espectáculo, cafés, salas de fiesta y baile, juegos recreativos, bingos y otros juegos de azar); bares y establecimientos para el consumo de bebidas y comidas; y para el desarrollo de actividades de espectáculo (cines, teatros...).

2. Las instalaciones cumplirán el Reglamento de Espectáculos Públicos en vigor; así como las Condiciones de Protección contra Incendios. Salvo en edificios de uso exclusivo, se localizarán en plantas bajas y primera planta que cuente con acceso interior desde la baja, cumpliendo el régimen de incompatibilidades establecido en el art. 3.3.4.

3. En nuevos edificios de uso exclusivo, será obligatorio disponer de una plaza de aparcamiento por cada 25 m² construidos.

Artículo 3.5.5. Uso de Hospedaje

1. Comprende los usos propios de la provisión de alojamiento mediante pago, para estancias cortas o de temporada, en hoteles, apartahoteles, moteles y posadas; así como también los servicios asociados al hotel (restaurante, salas de conferencias, y similares).

2. En nuevos edificios con este uso se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada habitación.

Artículo 3.5.6. Campamentos de turismo.

1. Comprende los usos turísticos realizados en campamentos u otros tipos de hospedaje similares (granjas, albergues juveniles...), que organizan su oferta en torno a la disponibilidad de terreno apropiado para acampar, dotado de los correspondientes servicios, en ocasiones complementados con instalaciones fijas (barraca, cabañas), utilizadas para alojamiento temporal de grupos que desarrollan actividades de turismo de la naturaleza, o similares. Conforme a la legislación vigente en materia de Ordenación de Campamentos Públicos de Turismo, se exige Plan Especial para la ordenación de los mismos.

1. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada unidad de acampada.

Capítulo 6

Uso de Equipamientos

Artículo 3.6.1. Definición y Usos Pormenorizados

1. Corresponden a este concepto los usos destinados expresamente a hacer posible la educación, enriquecimiento cultural, salud y bienestar de los ciudadanos, así como a proporcionar los servicios administrativos básicos y otras dotaciones análogas, con exclusión de las funciones características de los espacios libres y zonas verdes.

2. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

a) Deportivo, que se orienta a la práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física.

b) Docente o educativo, referido a la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las enseñanzas no regladas y la investigación.

c) Servicios de interés público y social, que comprenden, a su vez, los siguientes usos:

I) Sanitario, destinado a la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización. Se excluyen de este concepto los servicios prestados en despachos profesionales de superficie inferior a 300 m² construidos.

II) Asistencial, referido a la prestación de asistencia especializada no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales.

III) Cultural, consagrado a actividades de conservación, recreación y transmisión de las distintas formas culturales, en centros como bibliotecas, museos, salas de exposición, etc., excluidos los equipamientos docentes.

IV) Administrativo público, mediante el que se desarrollan las tareas de la gestión de los asuntos de las entidades públicas en todos sus niveles y se atienden los de los ciudadanos en relación con las mismas, incluyéndose las instalaciones auxiliares o complementarias.

v) Mercado de abastos, destinado al aprovisionamiento de productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población.

vi) Religioso, dedicado a la celebración de los diferentes cultos y eventualmente al alojamiento de las personas consagradas a los mismos.

d) Cementerios, considerando el Cementerio Municipal Nuestro Padre Jesús y los muy numerosos cementerios vinculados a pedanías.

e) Defensa y cárceles.

Artículo 3.6.2. Clasificación según su especialización funcional.

El uso de equipamiento, en sus diversas orientaciones, se clasifica de acuerdo a su grado de especialización funcional de la manera siguiente:

a) Equipamientos estructurantes o institucionales: son los destinados a la prestación de servicios especializados, con cobertura sobre un ámbito de escala municipal o supramunicipal. Se cuentan entre éstos los principales equipamientos educativos (Rectorado, Universidad), sanitarios (grandes centros hospitalarios), culturales (Auditórium, museos), de espectáculos deportivos y similares (plaza de toros, estadio de fútbol), religiosos (catedral, conventos), de atención y culto a los muertos (cementerio municipal), del transporte (estación de autobuses) y administrativos públicos (sedes de las principales instituciones de gobierno). Se incluyen asimismo en esta categoría espacios relevantes dedicados al servicio de las instituciones (suelo e instalaciones militares, principalmente). En lo posible deben disponer de una localización óptima en relación a la red arterial y al sistema de transportes públicos metropolitanos. En ocasiones, las zonas calificadas como equipamiento estructurante albergan agrupaciones de pequeños equipamientos de diferente rango o destino que en conjunto definen un espacio de carácter dotacional representativo como tal a escala de ciudad, municipio o ámbito metropolitano. Se reflejan en los planos de ordenación pormenorizada con las siglas EE.

b) Grandes equipamientos deportivos: constituyen el caso particular de los anteriores destinado al uso deportivo, incluyendo los más importantes clubs privados dedicados a esta actividad. Su particularización obedece a las especiales características y efectos urbanísticos de este uso cuando se manifiesta en parcelas de gran extensión o acentuada especialización, así como a constituir instalaciones muy valoradas cuya creciente demanda es de difícil satisfacción en localizaciones relativamente integradas en concentraciones urbanas. Se reflejan con las siglas ED.

c) Equipamientos de ámbito local, o simplemente equipamientos: corresponden a todas las restantes manifestaciones del uso de equipamientos, y en particular los que soportan en sus diversas concreciones el primer nivel de prestación de servicios de ámbito local, así como la totalidad de los derivados de la aplicación de los estándares reglamentarios establecidos para el desarrollo de sectores del suelo urbanizable. En lo posible deben disponer de una localización relativamente centrada en relación a la trama residencial circundante, y buena accesibilidad a través de recorridos peatonales y transporte público. En ocasiones, las zonas que por su calificación se dedican a estos equipamientos albergan agrupaciones de pequeños equipamientos diferentes que en conjunto definen un espacio esencial en la vida pública y articulación urbanística local. Se reflejan con las siglas DE.

Las tres categorías de equipamientos pueden aparecer en suelo urbano, suelo urbanizable o suelo no urbanizable. También pueden integrarse en sistemas generales: en el caso DE sólo si la superficie tiene más de 12.000 m².

Artículo 3.6.3. Aplicación de las condiciones señaladas para los equipamientos

1. Las condiciones que se señalan para los equipamientos serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ellos y que, a los efectos, se representan en la documentación gráfica del Plan General y en los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen.

2. Serán también de aplicación en los lugares que, aun sin tener calificación expresa de equipamiento, se destinen a tal fin por estar estos usos permitidos por la normativa de aplicación en la zona en que se encuentren.

3. Las condiciones que hacen referencia a las características de posición y forma de los edificios sólo serán de aplicación en obras de nueva edificación y, cuando proceda, en las de reforma.

Artículo 3.6.4. Equipamientos estructurantes o institucionales (EE)

1. Los suelos dedicados a equipamientos estructurantes o institucionales de nueva creación a través del planeamiento de desarrollo tendrán una superficie mínima de 5000 m², salvo que de manera justificada se establezca una dimensión inferior según la naturaleza del equipamiento correspondiente y las características del ámbito a desarrollar.

2. En ningún caso podrán sustituirse los usos dotacionales que el Plan General haya calificado como equipamiento estructurante o institucional por usos de distinto carácter.

Artículo 3.6.5. Grandes equipamientos deportivos (ED)

1. En las parcelas calificadas como Gran Equipamiento Deportivo las construcciones ocuparán como máximo el 40% de la superficie y la edificabilidad máxima será de 0,4 m²/m², a no ser en casos de equipamientos deportivos de índole particular donde la ordenación se regulará mediante un Plan Especial que incluirá la oportuna justificación del exceso sobre dichas limitaciones.

2. En todo caso, en parcelas superiores a 100.000 m² será obligatoria la redacción de un Plan Especial a fin de establecer la ordenación más adecuada al tipo de instalación a implantar,

Artículo 3.6.6. Equipamientos de ámbito local (DE)

La parcela mínima de equipamiento en planes especiales dentro de suelo urbano será de 500 metros cuadrados, salvo razones justificadas que determinen una dimensión inferior. En caso de suelo urbanizable ésta será de 1.000 metros cuadrados, excepto en el caso de parcela deportiva que será de 1.500, sin perjuicio de lo dispuesto en el instrumento de planeamiento correspondiente.

Artículo 3.6.7. Condiciones de edificación de los equipamientos

Las condiciones de edificación con carácter general de los equipamientos, según los distintos supuestos, serán las siguientes:

a) Equipamiento directamente ordenado por el Plan General.

I) Zonas donde la edificación debe alinearse a vial y entre medianeras:

El número de plantas no excederá del que le corresponda a la calle de su emplazamiento, con arreglo a la regulación de altura de la zona contigua.

La ocupación podrá llegar hasta el 100% de la parcela en planta baja, hasta 5 metros de altura, siempre que se asegure la servidumbre de otras parcelas y la ventilación de los locales.

Si se separa la edificación de las parcelas colindantes, lo hará en la misma distancia que fuese de aplicación en la zona para sus patios.

Se construirá un cerramiento para la parcela en la alineación o en la línea de retranqueo obligatorio, si estuviese determinado.

Se acondicionará por los promotores del equipamiento las fachadas medianeras de los edificios de las parcelas colindantes.

II) Si la edificación se ubicara en cualquier otra situación deberá cumplir las condiciones:

De retranqueo mínimo de 3 m al lindero frontal, y de 1/2 la altura de la edificación al resto de linderos.

El índice de edificabilidad máximo será de 2 m²/m².

b) Equipamiento establecido y ordenado por el planeamiento de desarrollo:

El índice de edificabilidad de los equipamientos de titularidad pública obtenidos por la gestión de los instrumentos de planeamiento de desarrollo será como máximo de 2 m²/m², tanto para los derivados de la gestión del Plan General anterior como para los que se obtengan del desarrollo del presente Plan, y será independiente de la edificabilidad asignada al correspondiente ámbito o sector de planeamiento. La edificabilidad de los equipamientos de titularidad privada incluidos en ámbitos de desarrollo será la que determine el correspondiente instrumento de planeamiento, computando dentro de la edificabilidad asignada a dicho ámbito.

c) Equipamiento en suelo no urbanizable:

- El índice máximo de edificabilidad será de 0,5 m²/m².

d) Equipamiento no establecido expresamente por el planeamiento, cuya implantación se derive de la aplicación del párrafo 2 del artículo 3.5.3:

Las condiciones de edificación se ajustarán a las del precedente apartado a) siempre que la altura no supere en

más de una planta, ni la edificabilidad en más de un 30%, las magnitudes respectivas que resulten de la aplicación de las ordenanzas de la zona correspondiente.

Artículo 3.6.8. Plazas de aparcamiento, y superficie de carga y descarga

1. Los equipamientos de nueva construcción dispondrán de una (1) plaza de aparcamiento para automóviles por cada cien (100) metros cuadrados de superficie construida, que serán incrementadas si así resultase de las siguientes condiciones:

a) En los equipamientos en que pueda presuponerse concentración de personas, al menos una (1) plaza por cada veinticinco (25) personas de capacidad para todos los usos.

b) En el sanitario con hospitalización, al menos una plaza por cada cinco (5) camas; y los que son sin hospitalización, una plaza por cada 100 m².

c) En los mercados de abastos y centros de comercio básico, al menos una (1) plaza por cada veinte (20) metros cuadrados de superficie de venta.

2. Los equipamientos docentes de nueva construcción que se dispongan en edificios exclusivos, contarán con una superficie fuera del viario público para la espera de un autobús por cada doscientas cincuenta (250) plazas escolares o fracción superior a ciento veinticinco (125) plazas.

3. Los mercados de abastos de nueva construcción dispondrán por cada diez (10) puestos de venta y dentro del local o área comercial, de una zona destinada a carga y descarga de mercancías. Esta zona tendrá altura libre mínima de tres metros y una superficie de dimensión mínima siete (7) metros de longitud y cuatro (4) de ancho, que se dispondrá de tal forma que permita las operaciones de carga y descarga simultáneamente en cada una de ellas sin entorpecer el acceso de los vehículos.

4. En los equipamientos de nueva construcción se deberá prever una plaza de aparcamiento por cada 100 m². de superficie construida con destino a bicicletas y motocicletas.

Capítulo 7

Uso de Espacios Libres

Artículo 3.7.1. Definición y usos pormenorizados

1. Comprende los usos de esparcimiento y recreo al aire libre sobre espacios vegetados y ordenados al efecto. Comprende asimismo usos de relación peatonal y de circulación no motorizada, así como usos de protección ambiental a través de la creación de espacios libres; ello sin incidir en los aspectos definitorios de los usos agropecuarios y forestales.

2. Estos usos, de acuerdo a las características y utilidad de los terrenos en que se implantan y a la localización de los mismos en relación a la trama urbana y a la estructura territorial, dan lugar a una diferenciación que se refleja en las siguientes zonas:

a) Espacios libres públicos y Zonas verdes: Son los espacios libres de titularidad pública, ajardinados o arbolados, o susceptibles de serlo, con función expresamente dotacional al servicio de la población que los visita, diseñados para encauzar diversas actividades que garantizan distintas posibilidades de esparcimiento. Dentro de ellos se distinguen tres categorías: Parques Metropolitanos, Parques de Distrito o Pedanía, y Zonas Verdes.

Zonas Verdes: son los espacios libres públicos más abundantes, generalmente inferiores a 12.000 m² de superficie, enclavados en áreas de uso dominante residencial, industrial o de servicios, destinados al disfrute de la población y con un alto grado de ajardinamiento y es primarias de estancia y esparcimiento al aire libre de la población residente en un entorno próximo o frecuentemente usuaria del mismo. Se incluyen en este concepto la totalidad de los espacios libres públicos con carácter de sistema local, en particular los resultantes de la aplicación de los estándares reglamentarios en sectores de suelo urbanizable; así como algunos espacios libres públicos con menos de 12.000 m² pero incluidos en el Sistema General de Espacios Libres como resultado de cesiones expresas al mismo en el proceso de gestión urbanística, o en el Sistema General Arterial con carácter complementario a las arterias propiamente dichas (bulevares e isletas ajardinadas, etc.), o en el Sistema General Hidráulico cuando resultan de modificaciones de cauces.

b) Red de Sendas, Verdes y Vías Pecuarias: corresponde al objetivo de configurar una red de caminos acondicionados para encauzar recorridos peatonales, ciclistas o a caballo, con exclusión de vehículos a motor, interconectando parques, zonas verdes relevantes, hitos culturales y parajes rurales o de montaña a lo largo y ancho de todo el término municipal. En la inmensa mayoría de sus tramos, esta red se apoyará sobre caminos existentes, motas del río Segura, acequias entubadas, espacios libres públicos marcadamente lineales, y, en particular, sobre la red vigente de Vías Pecuarias, en este caso sustituyendo apropiadamente los tramos desaparecidos no recuperables; ocasionalmente se utilizarán márgenes de vías públicas de tráfico motorizado debidamente acondicionadas al efecto.

d) Zonas Verdes Públicas de Protección: son franjas de terrenos, en general con vegetación arbórea o arbustiva, que cumplen funciones de filtro entre dos o más zonas de distintos usos asegurando su compatibilidad ambiental; o de protección o complemento de arterias de tráfico importantes, o de ornato bordeando usos de especial significación.

e) Espacios libres privados: corresponden a este concepto los jardines, terrazas delanteras, terrenos entre bloques y demás espacios no edificados incluidos dentro de parcelas de propiedad privada cuyas edificaciones tienen uso residencial. Sólo son objeto de calificación específica en los planos, reflejada con una trama

específica en los planos de calificación del suelo a 1:4.000 o con las siglas «RO» en los de ordenación pormenorizada a 1:2.000, en los casos excepcionales en que exista motivo para subrayar de ese modo su condición, o para precisar su localización y dimensiones, o porque de no hacerlo así pueda darse lugar a confusiones, ya que en general es suficiente remitirlos a la calificación residencial correspondiente.

Artículo 3.7.4. Condiciones particulares de las Zonas Verdes (EV)

a) Se adecuarán básicamente para la estancia y paseo de personas. Su condicionamiento atenderá a razones estéticas, siendo sus elementos fundamentales el arbolado y los cultivos de flores.

b) Admitirán usos públicos deportivos, en instalaciones descubiertas, hasta una ocupación máxima del 10% de la superficie de la zona verde.

c) Admitirán pequeñas construcciones de carácter temporal o definitivo en régimen de concesión administrativa o autorización, como kioscos de periódicos y revistas, golosinas y bebidas no alcohólicas y similares.

Artículo 3.7.5. Condiciones particulares de la Red de Sendas Verdes y Vías Pecuarias

Comprende la Red de Vías Pecuarias, la Red Básica de Sendas Verdes, que integra a la anterior, y las otras Sendas Verdes que se establezcan y acondicionen expresamente para canalizar recorridos no motorizados, apoyándose mayoritariamente en caminos existentes.

El establecimiento de otra u otras Sendas Verdes requerirá la formulación de un Plan Especial en los mismos términos que el anteriormente definido para la Red Básica.

Artículo 3.7.6. Condiciones particulares de Zonas Verdes Públicas de Protección (EW)

a) Las zonas verdes de protección tienen por finalidad hacer de filtro entre zonas de distinta calidad ambiental y de separación con vías de comunicación; las masas arbóreas o arbustivas que las caracterizan pueden ser compatibles con algunos de estos usos: paso de ramblas, vías de servicio para el tráfico rodado, carril bici y sendas peatonales; así como usos deportivos sin edificación.

b) Si el tratamiento de la zona verde es tal que pueda satisfacer las necesidades dotacionales del área, podrá incluirse en el cómputo de la superficie exigible de parques y jardines públicos.

c) Se estudiará la correcta resolución de contención de tierras en las superficies en pendiente, y se aplicarán las normativas sectoriales que les sean de aplicación.

d) No se permite edificación alguna.

Artículo 3.7.8. Urbanización de los espacios libres públicos

La urbanización se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno. En particular las zonas

dispuestas en terrenos de pendiente acusada deberán ordenarse mediante rebajes y abanalamientos que permitan su utilización como áreas de estancia y paseo, debidamente integradas a través de los elementos de articulación tales como itinerarios peatonales, escaleras, líneas de arbolado y otros análogos.

Capítulo 8

Uso de Transportes e Infraestructuras

Artículo 3.8.1. Definición y Usos Pormenorizados

1. Vías Públicas: Comprende los espacios de dominio y uso público destinados a posibilitar el movimiento de los peatones y los vehículos motorizados.

En virtud de su funcionalidad y características se distinguen las siguientes categorías:

a) Arterias de gran capacidad: autopistas, autovías y grandes avenidas metropolitanas. Independientemente de su titularidad se integran en redes de alcance estatal, regional o metropolitano. Se caracterizan por disponer en toda su longitud de calzadas separadas de dos o más carriles por sentido, enlaces a distinto nivel, y riguroso control de accesos; la separación de calzadas está materializada físicamente por una mediana; las distancias mínimas entre enlaces y demás características geométricas están establecidas reglamentariamente. El suelo ocupado por este uso constituye la Zona específica de Arterias de Gran Capacidad (EG), siempre incluida en el Sistema General Arterial.

La delimitación de la zona EG en los planos de ordenación abarcará como mínimo la doble calzada que constituye la carretera de gran capacidad en sentido estricto, o tronco central, y los ramales de enlace hasta su conexión con la red arterial convencional, exclusiva. La delimitación podrá incluir además otros terrenos laterales estrechamente vinculados al tronco y ramales de enlace, en concreto los terrenos expropiados para desmontes y terraplenes, que no estarán afectados por las exigencias de control de accesos y conexiones a distinto nivel. Las vías de servicio o auxiliares laterales, o tramos de ellas, eventualmente incluidas en la delimitación de la zona EG, pueden asumir funciones propias de ramales de enlace y por tanto verse afectadas por dichas exigencias; se considerará que no asumen tales funciones cuando así lo indique expresamente el proyecto de construcción o, en su defecto, un informe del organismo administrativo competente en la arteria de gran capacidad de que se trate.

b) Arterias y avenidas: se agrupan en este concepto los tramos viarios que en unión de las vías de gran capacidad constituyen el Sistema General Arterial, así como otros que junto con dicho Sistema conforman la red básica del tráfico rodado en el término municipal. En los planos de estructura general y orgánica y de calificación del suelo las arterias y avenidas aparecen diferenciadas mediante una trama gris específica.

Canalizan los flujos principales de transportes entre los distintos distritos, pedanías y subsistemas urbanos, y constituyen, a nivel local, un elemento estructurante esencial para la organización del espacio y de las actividades urbanas. Son particularmente relevantes para el transporte colectivo de personas.

Las arterias y avenidas de mayor anchura integran flujos motorizados de importancia con áreas estanciales y de circulación peatonal considerable, así como tráfico ciclista. En atención a la entidad y diversidad de flujos que canalizan tienden a disponer de carriles especializados, separados por medianas.

c) Calles: son los restantes elementos viarios de la trama urbana, cuya función principal es dar acceso a los usos situados en sus márgenes, Las calles de nueva apertura de ancho inferior a 7 metros no podrán ser destinadas a tráfico rodado, conforme a las dimensiones mínimas de calzada y acera del art. 9 de la Ley Regional 5/95.

d) Caminos: Comprenden las restantes vías de comunicación que proporcionan el acceso a las fincas colindantes.

2. Transportes

2.1. Aparcamiento garaje

a) Todos los edificios y locales, en función a su uso y a sus condiciones de localización e implantación, dispondrán del espacio necesario para el aparcamiento de los vehículos de sus usuarios.

b) La dotación de aparcamientos, como regla general, se resolverá en sótanos, con la superficie necesaria para acomodar las preceptivas plazas en aplicación de los coeficientes que corresponda según el uso. Los aparcamientos en superficie donde se permitan, se acondicionarán con vegetación a fin de su mejor funcionalidad e integración en el entorno.

Cuando las condiciones particulares de zona no lo prohíban, los garajes podrán emplazarse en edificios de uso exclusivo, o en plantas bajas de edificaciones de uso mixto.

c) La dotación mínima de aparcamiento para usos residenciales es de una (1) plaza por vivienda y por cada 100 m² construidos. Las viviendas de más de 150 m² dispondrán de dos (2) plazas por vivienda.

d) La superficie media mínima por plaza de aparcamiento, incluyendo áreas de acceso y maniobras, será de 25 M².

e) Si el garaje se sitúa bajo el espacio libre privado de la finca y a más de 5 metros de la ocupación de la edificación sobre rasante, se deberá instalar un (1) metro de tierra bajo la cota de la parcela con el fin de destinar el espacio a plantación de vegetación y arbolado, salvo que el proyecto de edificación justifique la inconveniencia de tal destino. No se aplicará tal previsión en fincas destinadas a vivienda unifamiliar.

3.- Infraestructuras Básicas.

a) Tienen la consideración de usos de Infraestructuras Básicas los suelos sobre los que se desarrollan las actividades destinadas al abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas, al suministro de energía eléctrica y gas, al servicio telefónico y de telecomunicaciones; y a la recogida y tratamiento de residuos sólidos. Se regularán de acuerdo a la normativa sectorial correspondiente, atendiendo en todo caso a las disposiciones incluidas en las presentes Normas Urbanísticas en lo que respecta a las normas de protección y a la regulación específica de usos en las distintas clases de suelo y zonas dentro de las mismas.

b) Estos usos de Infraestructuras Básicas se manifiestan a través de redes especializadas que agrupan elementos lineales y elementos nodales. Los elementos lineales se canalizan por las vías públicas o discurren por el suelo no urbanizable. Los elementos nodales de las distintas redes alcanzan a veces superficies significativas constituyendo zonas delimitadas en los planos con calificaciones específicas, diferenciándose los correspondientes al Abastecimiento de Agua (BA), la Depuración de aguas residuales (BD) y las Subestaciones Eléctricas (BE), o reflejándose sin diferenciación como Infraestructuras Básicas en general (BX).

c) En las zonas afectadas por servidumbres de instalaciones de conducción de Gas será de aplicación la normativa sectorial vigente, repercutiendo en prohibiciones de efectuar ciertos trabajos, obras, construcciones o cualesquiera actos que pudieran dañar o perturbar el buen funcionamiento de las instalaciones de Gas a una distancia determinada del eje del trazado de la conducción. Con arreglo a dicha normativa sectorial se garantizará el libre acceso del personal y equipos necesarios para efectuar el mantenimiento, reparación o renovación de las instalaciones, y la existencia apropiada de hitos de señalización y tubos de ventilación.

II.3. NORMAS DE CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y EDIFICACIÓN DE LAS PARCELAS

Capítulo 1

Disposiciones Generales

Artículo 4.1.1. Objeto.

1. Las presentes Normas tienen por objeto regular las condiciones aplicables a las actividades de construcción y edificación que se desarrollen en el Municipio de Murcia.

2. Las Ordenanzas Municipales de construcción y edificación mantienen su vigencia siempre que no sean modificadas por estas Normas.

Artículo 4.1.2. Normativa aplicable.

1. Cuando existan normas aplicables de superior rango se aplicarán estas últimas, sirviendo las presentes Normas como norma complementaria.

2. En supuestos de diversas determinaciones o interpretaciones en relación a requisitos mínimos, será de aplicación la normativa más restrictiva o ambientalmente protectora.

3. En todos los aspectos de la edificación no regulados expresamente por las presentes Normas, se estará a lo regulado por las Ordenanzas Municipales.

Artículo 4.1.3.- Control.

1. El control del cumplimiento de las previsiones de estas Normas se llevará a cabo a través de las licencias urbanísticas y de actividades y la subsiguiente labor de inspección y disciplina.

2. Las prescripciones contenidas en estas Normas se consideran integradas automáticamente en el condicionado de las licencias urbanísticas o de actividad que se otorguen, salvo que se haga constar expresamente lo contrario.

3. Las infracciones de las presentes normas estarán sometidas al régimen sancionador previsto en la legislación urbanística y ambiental que le sea de aplicación.

Capítulo 2

Condiciones de parcela

Artículo 4.2.1 Condiciones para la nueva edificación en una parcela.

1. El suelo urbano no podrá ser edificado hasta que la respectiva parcela merezca la calificación de solar edificable con arreglo a lo previsto en las Normas Urbanísticas de este Plan General, o se garantice la implantación de los servicios urbanísticos definitivos de las condiciones de solar mediante aval bancario.

2. Sólo podrán considerarse edificables las parcelas que reúnan los requisitos dimensionales establecidos en el Plan General.

Artículo 4.2.2. Agregaciones y segregaciones de parcelas.

1. Si en una finca cuya segregación se solicita existiere levantada una edificación, la licencia de parcelación sólo se concederá, en cuanto a la finca donde quede enclavada la edificación, si la misma, por su superficie o configuración, no determina que tal edificación resulte en régimen de fuera de ordenación.

2. Las agrupaciones de fincas con la misma calificación urbanística nunca podrán originar una edificabilidad resultante superior a la suma de las edificabilidades de las fincas agrupadas. Si las fincas disponen de distinta calificación sus condiciones de edificación y uso deben mantenerse.

Artículo 4.2.3. Linderos.

1. Linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

2. Es lindero frontal el que delimita con la vía que le da acceso, son linderos laterales los restantes, llamándose trasero el lindero opuesto a la frontal.

3. Cuando se trate de parcelas limitadas por más de una calle, tendrán consideración de lindero frontal todas las lindes a vía pública.

Capítulo 3

Condiciones de posición

Artículo 4.3.1. Alineaciones.

En la definición de las alineaciones se utilizarán las siguientes definiciones:

1. Alineación oficial de parcela: es la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales o espacios libres, de otras parcelas, privadas o públicas, edificables o no edificables. La alineación definida por el planeamiento se considerará obligatoria.

2. En las parcelas ya edificadas y en ausencia de otra definición de la alineación pública, se considerará como tal la línea marcada por la intersección del cerramiento de la parcela o, en su caso, de la fachada del edificio existente, con el terreno.

3. En el caso de edificaciones aisladas se establece una línea la que puede emplazarse libremente la edificación, excepto en los casos en los que las Normas de zona fije un determinado retranqueo obligatorio de la fachada.

4. Las alineaciones definidas en el planeamiento se refieren siempre a líneas de intersección de la edificación con el terreno; en ningún caso deberán confundirse con grafismos procedentes de proyecciones de cuerpos volados (balcones, cornisas, o similar).

Artículo 4.3.2. Rasantes.

2. Se entiende por rasante el plano que determina la inclinación respecto del plano horizontal de un terreno o vía.

3. Se considera rasante oficial la línea que señala el planeamiento, tomada (salvo indicación contraria) en la acera. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante, se considerará como tal el perfil existente. En los viales no ejecutados donde se solicite licencia, el expediente de concesión de la misma incorporará la definición de la rasante oficial aplicable.

Artículo 4.3.3. Modalidades de edificación.

Teniendo en cuenta las distintas condiciones de posición dentro de la parcela, se consideran los tipos básicos siguientes:

a) Edificación aislada, la que está exenta en el interior de una parcela, sin que ninguno de sus planos de fachada esté en contacto con las propiedades colindantes.

b) Edificación entre medianeras, la levantada entre fincas colindantes compartiendo o adosando paredes o medianeras.

Artículo 4.3.4. Separación entre edificios.

Es la menor distancia medida en metros entre los planos verticales más salientes de las edificaciones (incluyendo los paramentos verticales de los

vuelos abiertos o cerrados que pudieran existir) en una misma parcela, en parcelas colindantes o en parcelas enfrentadas en ambos lados de una vía.

Artículo 4.3.5. Posición de la edificación respecto a las alineaciones.

1. Se prevén las situaciones siguientes:

a) En línea: cuando la línea de edificación es coincidente con la alineación.

b) Fuera de línea: cuando la línea de edificación es exterior a la alineación.

c) Retranqueada: cuando la línea de edificación es interior a la alineación.

2. Salvo los vuelos o salientes de la fachada que se autoricen expresamente, ninguna parte ni elemento de la edificación podrá quedar «fuera de línea» respecto a la alineación de parcela o pública. Excepcionalmente, en suelo urbano consolidado, en terrenos cedidos por el propietario y en cumplimiento de los porcentajes de plazas de aparcamientos, podrán autorizarse edificaciones subterráneas fuera de línea.

Artículo 4.3.6. Retranqueo.

1. Se entiende por retranqueo la anchura de la franja de terreno comprendida entre el plano vertical más saliente de la edificación (incluyendo los paramentos verticales de los vuelos abiertos o cerrados que pudieran existir) y la alineación de referencia, medida sobre una recta perpendicular a ésta.

2. El retranqueo no alterará la altura de edificación fijada en relación con el ancho de la calle, parámetro que permanecerá definido por la alineación de parcela.

Artículo 4.3.7. Medianerías.

1. Todos los paramentos de un edificio visible desde la vía pública o desde suelo no urbanizable, aun cuando se prevea que a corto plazo vayan a quedar ocultos, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas, hecho que deberá quedar resuelto por el propietario del solar que provoque la medianería.

2. En particular, cuando se trate de edificios contiguos con diferentes alturas permitidas por el Plan General, será obligatorio tratar como fachada el paramento que por tal causa quede visto, el cual podrá retirarse de la línea medianera un mínimo de 3m. para establecer en él aberturas si ello fuera necesario para conseguir una composición adecuada.

3. Quedan prohibidos los rótulos o elementos publicitarios sobre las medianerías vistas de todos los cascos antiguos, tanto de las pedanías como de la ciudad de Murcia.

Capítulo 4

Condiciones de ocupación, edificabilidad y aprovechamiento

Artículo 4.4.1. Ocupación.

Las condiciones de edificación obedecen a las siguientes definiciones:

a) Superficie ocupada: es la comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos más salientes del edificio (incluyendo los paramentos verticales de los vuelos abiertos o cerrados que pudieran existir) sobre el plano horizontal, descontando en su caso los patios de uso colectivo si no están edificadas en planta baja.

b) Coeficiente de ocupación es la relación entre la superficie ocupable por un edificio y la superficie neta de la parcela correspondiente. Se establecerá en su caso como ocupación máxima, salvo que de las condiciones de posición se deduzca una ocupación menor.

Artículo 4.4.2. Edificabilidad máxima o coeficiente de edificabilidad.

1. Se entiende por edificabilidad la relación entre la superficie máxima edificable y la superficie neta de la parcela.

2. La edificabilidad se puede definir por la aplicación de un determinado coeficiente de edificabilidad, que expresa cuantitativamente dicha relación entre superficie edificable y parcela neta, o por la aplicación de las condiciones de posición, ocupación y altura que establezcan las normas zonales correspondientes.

3. Cuando para una determinada zona se expliciten ambos parámetros, la edificabilidad que se aplique será la menor de las dos.

Artículo 4.4.3 Cómputo de la superficie edificada.

1. Se entiende por superficie construida o edificada la delimitada por las líneas exteriores de cada una de las plantas que tengan un uso posible. La superficie edificada total de un edificio es la suma de las de cada una de las plantas que lo componen.

2. Sin perjuicio de lo anterior, para su comparación con la superficie edificable máxima resultante del apartado anterior, no computarán las superficies construidas siguientes:

I. La de las plantas sótano o semisótano (o parte de las mismas), destinada a garaje o instalaciones al servicio del edificio, si la cara inferior de su forjado de techo no sobrepasa en ningún punto 1,00 metro de altura la rasante oficial o (en su defecto o en casos de retranqueo) la cota natural del terreno contacto con el edificio. El forjado de sótano no podrá elevarse en caso de pasaje público.

II. Los soportales y plantas bajas de uso público previstos por el planeamiento, situadas sobre rasante.

III. Los pasajes de acceso a espacios libres públicos, previstos por el planeamiento.

IV. Las plantas bajas porticadas de uso público, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas.

V. Los patios de parcela y los interiores no cubiertos.

VI. La superficie bajo cubierta y su acceso, si está destinada a depósitos, trasteros y otras instalaciones generales del edificio.

VII. Los elementos autorizados pro encima de la altura de cornisa destinados a instalaciones generales, sí como los torreones y su acceso, excepto áticos y sobreáticos.

VIII. Los huecos de aparatos elevadores.

IX. Los balcones, voladizos y cuerpos volados abiertos autorizados en las ordenanzas particulares, y siempre que no superen el 10% de la superficie construida cerrada de la vivienda, computarán al 50%, independientemente de que los vuelos estén abiertos por uno, dos o tres de sus lados. Si superan el 10%, computarán al 100% en lo que excedan de dicho 10%.

Capítulo 5

Condiciones de volumen y forma de los edificios.

Artículo 4.5.1. Altura máxima.

1. Se entiende por altura máxima la señalada en el planeamiento como valor límite de la altura de edificación. Cuando se establezcan límites para distintas clases de altura o utilizando unidades de medición distintas (número de plantas y unidades métricas), todos ellos habrán de respetarse a la vez, como máximos admisibles. Esta altura se entenderá con carácter máximo no obligatorio, salvo que se disponga lo contrario en las presentes ordenanzas.

2. La altura se mide desde la rasante oficial en el caso de edificación alineada a vial. En el caso de edificación abierta o retranqueada, la altura se medirá sobre la rasante natural del terreno referida al baricentro de la planta de la edificación. Si se modifica la rasante natural, dicha modificación debe aparecer en el proyecto, no permitiéndose muros de contención de altura superior a dos metros.

3. Altura de cornisa: es la que se mide desde la rasante hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio. Altura de coronación: es la que se mide desde la rasante hasta el nivel del plano superior de los petos de protección de cubierta. Altura total: es la que se mide desde la rasante hasta la cumbrera más alta del edificio.

4. Si no se señala altura total la vertiente del tejado no superará el 40%, y debe partir del alero o del punto de terminación del antepecho, en caso de que exista, y siempre que éste se sitúe en el mismo plano de la fachada (carezca de vuelo).

5. En el caso de naves, el volumen será el que se contabilice bajo el arranque de la cercha.

6. En todo caso la edificación se situará y podrá proyectarse libremente dentro del sólido capaz permitido por las alturas y pendientes máximas.

Artículo 4.5.2. Terrenos y calles con pendiente, sólido capaz.

1. En el supuesto de calles con pendiente, la altura en ningún punto podrá superar la máxima permitida.

2. La altura de la cara inferior del forjado de sótano se permite hasta un máximo de 1,5 metros sobre la rasante. El forjado del sótano no podrá elevarse en caso de pasaje público.

Artículo 4.5.3. Alturas en función del ancho de la calle.

1. En las zonas en que el límite de alturas, bien sea por el número de plantas o por las alturas de cornisa, de coronación o total, se fije en función del ancho de la calle, el ancho de las vías públicas será el que conste en los planos de ordenación (ancho entre alineaciones de parcela), medida como media aritmética entre tramos de calle por manzanas completas.

2. Cuando las alineaciones de calle no sean paralelas entre sí, se tomará como ancho el promedio de las distancias medidas en cada tramo de calle.

Artículo 4.5.4. Edificio en esquina.

En solares en esquina bajo la influencia de diferentes alturas edificables se tomará la altura correspondiente a la calle de mayor ancho, pudiendo mantenerse esta altura a ambos lados de la calle de menor ancho en la profundidad de edificación paralela a la alineación de la calle de mayor ancho, hasta su punto de encuentro con la calle de menor ancho, debiendo tratarse como fachada los paramentos que queden al descubierto.

Artículo 4.5.5. Edificios con fachada a plaza.

En los solares con fachada a una plaza, al altura de las edificaciones será la correspondiente al ancho menor de la plaza.

Artículo 4.5.6. Solares con calles opuestas.

En los solares con fachadas opuestas a calles con diferente ancho se tomará para cada calle la altura correspondiente y la profundidad será la máxima permitida siempre que resulte la parte de mayor altura comprendida por bajo de un plano inclinado de 45° corrido sobre la cornisa de la fachada del cuerpo de menor altura.

Artículo 4.5.7. Construcciones por encima de las alturas máximas.

1. Por encima de la altura máxima total sólo podrán admitirse las chimeneas de ventilación o evacuación de humos.

2. Por encima de la altura máxima de coronación, cumpliendo la altura máxima total, además de los elementos anteriores podrán admitirse las vertientes de la cubierta y los remates de las cajas de escalera, case-tas de ascensores y trasteros o instalaciones propias del edificio.

3. Por encima de la altura máxima de cornisa, cumpliendo las alturas máximas total y de coronación, además de los elementos anteriores y del forjado de techo de la última planta, podrán admitirse los antepechos, barandillas y remates ornamentales.

4. Excepcionalmente, por encima de la cornisa o perfil reglamentario podrán admitirse torreones, áticos y sobreáticos, con sus condiciones específicas, siempre que la normativa urbanística los autorice expresamente.

5. El tratamiento externo y materiales de las construcciones situadas sobre la altura de cornisa será de igual calidad a la de las fachadas de la edificación principal, y deberán estar reflejados en la documentación de proyecto.

6. Todo aparato que se instale en las azoteas, quedará dentro de las alturas máximas permitidas.

Artículo 4.5.8. Alturas mínimas.

En los casos en que se señale como condición de altura sólo la máxima, ha de entenderse que es posible edificar sin alcanzarla cuando no resulten ni puedan resultar en el futuro medianeras al descubierto (visibles desde el espacio público), admitiendo éstas sólo cuando sean predio dominante de una servidumbre de luces y/o vistas o, excepcionalmente, si las medianeras se convierten en fachadas o se decoran con los mismos materiales y características, de acuerdo con las condiciones estéticas exigidas en estas Normas. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá exigir que se edifique hasta la altura máxima por razones de imagen urbana.

Artículo 4.5.9. Plantas bajo rasante.

Cuando el paramento inferior o intradós del forjado del techo del semisótano se encuentre a una altura igual o superior a 1,50 metros, en cualquier punto, sobre la rasante de la acera o de la del terreno en contacto con la edificación, se incluirá también en el número de plantas cualquiera que sea su uso, así como cuando la altura media de dicho paramento sobre la acera sea superior a un (1) metro.

Artículo 4.5.10. Plantas sobre rasante.

Para el cómputo de las plantas sobre rasante se considerarán aquellas (o la parte de ellas) que sobresalgan más de un metro; las plantas bajas (porticadas o no); las entreplantas o entresijos (salvo los autorizados dentro de las plantas bajas); las plantas de piso (diáfanas o no); los áticos; y los sobreáticos.

Artículo 4.5.11. Espacios bajo cubierta.

1. Se autorizan cuando estén destinados a depósitos, trasteros, buhardillas u otras instalaciones generales del edificio; o, para otros usos, si están ligados de forma indivisible a un local de la planta inferior (como local adicional o como doble altura de éste).

2. En el último supuesto estarán vinculados en uso y accesos al local de la planta inferior, no pudiendo tener acceso independiente.

3. Cuando la edificabilidad de la finca se obtenga por aplicación de índices de edificabilidad o parámetros de los que resulte una superficie máxima edificable, si se proyectan buhardillas su superficie de altura superior a 1,50 metros computará dentro de la edificabilidad

máxima permitida en la finca. Si las condiciones de edificación se obtienen por alturas y fondos máximos edificables, la construcción de la buhardilla no se considerará planta a efectos de superficie edificable.

Artículo 4.5.12. Aticos.

Si la normativa urbanística permite los áticos, la fachada de éstos se retranqueará hasta que su punto más alto intercepte el plano teórico trazado con una inclinación de 45° desde el encuentro de los planos de fachada, sin que pueda estar volado sobre la alineación de parcela.

Artículo 4.5.13. Trasteros.

1. Los trasteros en cubierta aparecerán en número no superior al de viviendas y locales del edificio, a razón de uno por vivienda o local, de los que constituirán elemento inseparable.

2. La superficie útil por trastero no superará los 10 m², entendida ésta la que tiene una altura libre mínima de 1,50 m.

3. Si la cubierta del edificio es inclinada, los trasteros se situarán bajo la misma. Si es plana, la altura no podrá exceder de 2,50 m. sobre la rasante del último forjado, y quedarán inscritos en la envolvente volumétrica delimitada por los planos inclinados tangentes a la cornisa del edificio en cada una de sus fachadas y cuya pendiente no exceda del 40%.

4. El acceso a los trasteros en edificios de vivienda colectiva se hará desde la escalera común del edificio o desde la terraza.

Artículo 4.5.14. Entreplantas.

Se permite la construcción de entreplantas dentro de la altura libre de las plantas bajas, siempre que tengan lugar en edificios existentes, o en nuevos edificios ubicados en zonas donde el Plan General o el planeamiento de desarrollo las permitan expresamente, y se ajusten a las condiciones siguientes:

a) La superficie útil de la entreplanta no superará el 25% de la planta baja del local a que se añada, y estará separada 3 metros de la línea de fachada. Cada local quedará vinculado de forma indivisible a la entreplanta que haya podido generar.

b) Las entreplantas permitidas en las plantas bajas en ningún caso podrán tener uso de vivienda.

Artículo 4.5.15. Alturas libres.

1. La altura mínima libre, en los distintos tipos de plantas, será la siguiente:

- Planta sótano y garaje, 2,30 metros.
- Planta baja de viviendas, 3 metros.
- Entreplanta 2,20 metros.
- Plantas de piso, 2,50 metros.

2. Los torreones no podrán superar la altura máxima de 2,50 metros.

3. El número de plantas y las alturas máximas de un edificio en ningún caso podrán superar las permitidas para la finca correspondiente, en aplicación de las normativa de zona que le corresponda.

II.4.- ORDENANZAS DE USO

El sector ZU-Md5 está considerado como un sector de suelo urbanizable para usos residenciales en régimen de uso característico.

Las tipologías genéricas de crecimiento residencial reflejadas en este Plan Parcial resultan de la utilización combinada de un determinado conjunto de ordenanzas del Suelo Urbano, y son las siguientes:

Ordenanza RX: Tipología mixta alineada a vial.

Son piezas urbanas concebidas como suma de proyectos unitarios de viviendas con variedad tipológica, siendo su característica principal la configuración de las calles principales mediante edificaciones plurifamiliares alineadas a vial, con la tipología de Manzana Cerrada Tradicional o la de Bloque Alineado a vial, con el complemento de Viviendas Unifamiliares Adosadas. El interior de las super-manzanas determinadas por dichas calles principales podrá tener una ordenación más libre con tipos edificatorios diversos: Bloque Abierto, Vivienda Unifamiliar Adosada, Vivienda Unifamiliar Aislada en pequeña y gran parcela, y Colectiva Jardín.

Por tanto dicha Ordenanza se aplica como ordenanza genérica, pudiéndose aplicar las siguientes tipologías:

- Manzana Cerrada Tradicional (RM).
- Bloque Conformando Manzana (MZ).
- Bloque Aislado (RB).
- Vivienda Unifamiliar Adosada (RD).
- Vivienda Unifamiliar Aislada (RF).

Dentro de los Planos de Ordenación General se asignan a las parcelas las nomenclaturas de acuerdo con las establecidas en el Plan General con sus correspondientes superficies, indicando en las parcelas edificables la altura máxima proyectable y su superficie construible.

Nota a tener en cuenta en la aplicación de la correspondiente Ordenanza de la parcela RX-3:

Se establecen las siguientes indicaciones recogidas en el Estudio de Incidencia Ambiental:

Los cerramientos de las fachadas hacia la carretera (fachada sur) de las futuras edificaciones residenciales de la parcela RX-3, deberán proporcionar un aislamiento acústico compuesto a ruido aéreo tal que garantice unos niveles de inmisión al interior de las viviendas acordes con los límites establecidos en el Anexo 1 del Decreto 48/98: 50 dBA Día y 40 dBA Noche para el uso específico.

Además estas edificaciones no deberán orientar hacia estas fachadas estancias de reposo nocturno

(dormitorios) a no ser que se doten de sistemas de acondicionamiento y renovación de aire que permitan su uso prolongado con las ventanas cerradas.

Manzana cerrada tradicional (RM).

Definición.

Tipología de edificación de vivienda colectiva que define frentes de fachada continuos sobre la alineación exterior y que aparece en los ensanches de la ciudad y las pedanías.

Condiciones de uso.

Uso característico:

- Residencial.

Usos compatibles:

- Talleres domésticos.

- Comercio local en planta baja.

- Oficinas y servicios profesionales., en planta baja o primera. Sin limitación para despachos profesionales.

- Restauración, espectáculos y ocio.

- Hospedaje.

- Equipamientos.

- Garajes en planta sótano.

- Pequeños talleres y almacenes de venta.

Condiciones de la edificación.

La edificabilidad máxima permitida será la indicada en planos.

Condiciones de parcela.

A efectos de segregación de parcela se entiende por parcela mínima la de 150 m², con un frente mínimo de 7m.

Las condiciones de parcela son las establecidas en los planos de parcelación P-2 y P-3.

Posición de la edificación

La edificación coincidirá con la alineación y no se permitirán retranqueos, ni frontales ni laterales.

Las áreas de movimiento de la edificación y alineaciones obligatorias son las establecidas en los planos de áreas de movimiento P-4 y P-5.

Ocupación.

El fondo máximo edificable será de 15 metros. En planta baja, hasta 4,5 m de altura libre, la ocupación del solar podrá ser total para usos no residenciales.

La ocupación máxima será del 70%.

Altura de la edificación.

La altura máxima de la edificación es la indicada en planos, definiéndose del siguiente modo:

Altura máxima de 5 plantas : Parcelas RX-1, RX-2, RX-3, RX-4 y RX-5.

Altura máxima de 4 plantas: Parcelas RX-6, RX-7, RX-8, RX-9 y RX-10.

Bloque Conformando Manzana (MZ).

Definición.

Edificaciones constituidas por bloques alineados a todos los viales del perímetro de una manzana, de modo que el resultado morfológico de las zonas donde se han edificado es semejante al de la edificación en manzana cerrada o semicerrada.

Condiciones de uso.

Uso característico:

- Residencial.

Usos compatibles:

- Pequeños talleres y almacenes de venta en planta baja.

- Talleres domésticos.

- Comercio local en planta baja.

- Oficinas y servicios profesionales., en planta baja o primera. Sin limitación para despachos profesionales.

- Restauración, espectáculos y ocio.

- Equipamientos.

- Garajes en planta sótano, excepto en nuevos edificios frente a calle peatonal salvo que se garantice el acceso desde otros colindantes con frente a calle abierta al tráfico de vehículos.

Condiciones de la edificación.

La edificabilidad máxima permitida será la indicada en planos.

La altura máxima de la edificación es la indicada en planos, definiéndose del siguiente modo:

Altura máxima de 5 plantas : Parcelas RX-1, RX-2, RX-3, RX-4 y RX-5.

Altura máxima de 4 plantas: Parcelas RX-6, RX-7, RX-8, RX-9 y RX-10.

La ocupación, la separación a linderos públicos y privados y la ordenación volumétrica se determinará mediante la redacción y aprobación del correspondiente Estudio de Detalle.

La ocupación máxima será del 60%.

Las áreas de movimiento de la edificación y alineaciones obligatorias son las establecidas en los planos de áreas de movimiento P-4 y P-5.

Bloque Aislado (RB).

Definición.

Regula las condiciones para la ejecución de edificios exentos de vivienda colectiva que se dispone libremente sobre una parcela.

Condiciones de uso.

Uso característico:

- Residencial.

Usos compatibles:

- Pequeños talleres y almacenes de venta en planta baja.

- Talleres domésticos.
- Comercio local en planta baja. Se permiten pasajes comerciales.
- Oficinas y servicios profesionales., en planta baja o primera. Sin limitación para despachos profesionales.
- Restauración, espectáculos y ocio.
- Equipamientos.
- Garajes .

Condiciones de parcelación y edificación.

Las condiciones de parcela son las establecidas en los planos de parcelación

P-2 y P-3.

La ocupación máxima será del 40%.

La edificabilidad máxima permitida será la indicada en planos.

La altura máxima de la edificación es la indicada en planos, definiéndose del siguiente modo:

Altura máxima de 5 plantas : Parcelas RX-1, RX-2, RX-3, RX-4 y RX-5.

Altura máxima de 4 plantas: Parcelas RX-6, RX-7, RX-8, RX-9 y RX-10.

Las áreas de movimiento de la edificación y alineaciones obligatorias son las establecidas en los planos de áreas de movimiento P-4 y P-5.

Vivienda Unifamiliar Adosada (RD).

Definición.

Tipología residencial unifamiliar cuya presencia se caracteriza por la sucesión en hilera de unidades de edificación de viviendas adosadas.

Condiciones de uso.

Uso característico:

- Residencial.

Usos compatibles:

- Talleres domésticos.
- Comercio local.
- Oficinas y servicios profesionales
- Equipamientos.
- Garajes en sótano. y planta baja.

Condiciones de la edificación.

Condiciones de parcela.

Los mínimos de superficie de parcela y lindero frontal serán de 90 m² y 6 m , respectivamente.

Las condiciones de parcela son las establecidas en los planos de parcelación P-2 y P-3.

Posición de la edificación.

1. La edificación se dispondrá en hilera entre medianeras, con fachadas al viario público.

No obstante se podrán situar en el interior de una parcela mediante la formulación de un Estudio de Detalle

que regule la ocupación de las edificaciones, el retranqueo a linderos y viario público, que no puede ser inferior a 3 metros, la ordenación volumétrica y las vías privadas de acceso a dichas edificaciones.

La anchura de estas vías privadas será como mínimo de 5 metros, salvo que el Estudio de Detalle justifique una dimensión menor por necesidad de adaptación a la realidad física.

No se permitirán fachadas continuas de más de 60 metros de longitud.

La edificabilidad máxima permitida será la indicada en planos.

Las condiciones de edificabilidad son las indicadas en los planos P-4 y P-5.

Ocupación.

1. La alineación de la fachada confrontante a vial se dispondrá a un mínimo de 3 metros de la alineación exterior.

2. Del lindero trasero estará separada una distancia equivalente a la mitad de la altura, sin que en ningún caso esta distancia pueda ser inferior a 3 metros.

La ocupación máxima será del 45%.

Altura máxima permitida.

La altura máxima será de 2 plantas, (7 metros de altura de cornisa), planta baja más una, como se indica en planos.

Vivienda Unifamiliar Aislada (RF).

Definición.

Edificación residencial unifamiliar, exenta sobre una parcela de tamaño pequeño, y donde el espacio libre ajardinado es un elemento característico de la trama urbana en la que se encuentra.

Condiciones de uso.

Uso característico:

- Residencial.

Usos compatibles:

- Oficinas y servicios profesionales
- Equipamientos.
- Garajes en sótano. y planta baja.

Condiciones de la edificación.

Condiciones de parcela.

1. A efectos de segregaciones, se considera la superficie mínima de parcela de 500 m² y un frente mínimo de fachada de 15 metros.

2. La parcela podrá cerrarse mediante valla, que coincidirá con la alineación exterior, según las siguientes condiciones:

a) A vial: hasta 0.80 m con elementos sólidos y opacos, y con elementos ligeros y transparentes hasta una altura de 1,50 m.

b) A medianera o lindero privado: hasta una altura de 2,10 metros con elementos sólidos y opacos.

Las condiciones de parcela son las establecidas en los planos de parcelación P-2 y P-3.

Posición de la edificación.

La separación mínima a linderos confrontantes con viario público será de 4 metros y de 3 metros al resto de los linderos.

Ocupación.

La ocupación máxima será del 20% de la superficie de la parcela.

Bajo rasante podrá edificarse una planta sótano destinada a garaje, con la misma ocupación que tenga la edificación sobre rasante.

Edificabilidad

La edificabilidad máxima permitida será la indicada en planos.

Alturas de la edificación.

La altura máxima permitida será 2 plantas (7 m), planta baja más una, como se indica en planos.

Otras Ordenanzas aplicadas al área de estudio son las siguientes:

- Enclaves Terciarios.(RT).
- Equipamientos (EE,ED,DE).
- Espacios libres (EV,EW).
- Infraestructuras básicas (BA y CT).
- Ordenanza de conservación de edificaciones rurales.

Enclaves Terciarios (RT).

Comprende terrenos ocupados o a ocupar por usos terciarios de carácter predominantemente comercial, en parcelas plenamente integradas en la trama de un conjunto urbano residencial.

Condiciones de uso.

Uso característico:

- Comercial.

Usos compatibles:

- Oficinas y servicios profesionales.
- Restauración, Espectáculos y Ocio.
- Hospedaje.
- Equipamientos.
- Estaciones de servicio.
- Espacios libres.
- Garajes en sótano. y planta baja.

Usos prohibidos.

- Residencial.
- Naves e instalaciones industriales.

Edificabilidad.

La edificabilidad máxima permitida será la indicada en planos.

Altura de la edificación.

En el caso de la Parcela RT-1 la altura máxima permitida es de tres plantas, como se indica en planos.

Equipamientos (EE,ED,DE).

Definición.

Los Equipamientos definidos pueden ser Equipamientos Estructurantes o Institucionales (EE), Grandes Equipamientos Deportivos (ED) y Equipamientos de ámbito local (DE) y se regularán de acuerdo a lo dispuesto en el capítulo 6 del Título 3 de las Normas Urbanísticas y al siguiente apartado:

En esta área se plantean Equipamientos de ámbito local.

Uso característico:

1. Tendrán como uso característico los que aparecen relacionados en el artículo 3.6.1..

No obstante, en fincas de equipamiento de carácter local, carentes de actividad o uso concreto en la fecha de Aprobación Definitiva del Plan Parcial, se permitirá como uso compatible el hospedaje y las actividades de las empresas de medios de comunicación social siempre que, dentro del ámbito o sector delimitado se mantenga justifique la proporción adecuada respecto de los equipamientos suficientes para satisfacer las necesidades colectivas que éstos han de atender.

Como uso accesorio se permitirá el de oficinas y servicios profesionales, siempre que no supere el 25% de la ocupación y de la edificabilidad total de la finca.

2. La sustitución de un uso concreto de equipamiento por otro igualmente de equipamiento se sujetará a un Plan Especial donde se justificará dicha sustitución.

Condiciones de parcela.

Las condiciones de parcela son las establecidas en los planos de parcelación P-2 y P-3.

Ocupación.

Las condiciones de ocupación máxima establecidas para este tipo de usos será del 40%.

Edificabilidad y altura máxima permitida.

Las condiciones de edificabilidad son las indicadas en los planos P-4 y P-5.

La altura máxima será de dos plantas.

La edificabilidad permitida será 0.8 m²/m².

Espacios libres (EV,EW).

Definición.

Los espacios libres considerados pueden ser Zonas Verdes (EV) y Zonas Verdes Públicas de Protección (EW). El área de estudio también se verá afectado por las disposiciones concernientes a la red de sendas verdes. Asimismo se delimitan terrenos expresamente calificados como Espacio Libre Privado (RO)., todo ello regulado de acuerdo a lo dispuesto en el capítulo 7 del título 3 de estas Normas Urbanísticas.

Condiciones de la urbanización.

Se adecuarán a la establecida de forma orientativa en los planos de Ordenación del Plan Parcial y cuya

plasmación final deberá realizarse en base al Proyecto de Urbanización que ha de presentarse para la aprobación municipal.

Se prohíbe el uso de asfalto como elemento de solado. Únicamente se podrán ejecutar caminos de baldosas de hormigón y tierra apisonada compactada para marcar determinados trazados.

Se prohíbe la tala en áreas de plantación de pinares.

Edificaciones permitidas.

Tan sólo se permitirá la ejecución de elementos singulares (fuentes, monumentos, kioscos), tanto para resaltar las condiciones estéticas del espacio público, como para permitir los usos lúdicos ligados al mismo.

Infraestructuras Básicas BA (Abastecimiento de agua) y BX (Centros de Transformación).

Las parcelas donde se ubican los depósitos de agua y los centros de transformación están consideradas como Infraestructuras Básicas y se regularán según lo establecido en la Normativa correspondiente del Plan General, que se transcribe a continuación.

a) Tienen la consideración de usos de Infraestructuras Básicas los suelos sobre los que se desarrollan las actividades destinadas al abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas, al suministro de energía eléctrica y gas, al servicio telefónico y de telecomunicaciones; y a la recogida y tratamiento de residuos sólidos. Se regularán de acuerdo a la normativa sectorial correspondiente, atendiendo en todo caso a las disposiciones incluidas en las presentes Normas Urbanísticas en lo que respecta a las normas de protección y a la regulación específica de usos en las distintas clases de suelo y zonas dentro de las mismas.

b) Estos usos de Infraestructuras Básicas se manifiestan a través de redes especializadas que agrupan elementos lineales y elementos nodales. Los elementos lineales se canalizan por las vías públicas o discurren por el suelo no urbanizable. Los elementos nodales de las distintas redes alcanzan a veces superficies significativas constituyendo zonas delimitadas en los planos con calificaciones específicas, diferenciándose los correspondientes al Abastecimiento de Agua (BA), la Depuración de aguas residuales (BD) y las Subestaciones Eléctricas (BE), o reflejándose sin diferenciación como Infraestructuras Básicas en general (BX).

c) En las zonas afectadas por servidumbres de instalaciones de conducción de Gas será de aplicación la normativa sectorial vigente, repercutiendo en prohibiciones de efectuar ciertos trabajos, obras, construcciones o cualesquiera actos que pudieran dañar o perturbar el buen funcionamiento de las instalaciones de Gas a una distancia determinada del eje del trazado de la conducción. Con arreglo a dicha normativa sectorial se garantizará el libre acceso del personal y equipos necesarios para efectuar el mantenimiento, reparación o renovación de las instalaciones, y la existencia apropiada de hitos de señalización y tubos de ventilación.

II.5- NORMAS SOBRE CONDICIONES DE USO E HIGIENE

Sección 1.ª Viviendas.

Composición y distribución.

La composición de las viviendas, número de piezas, distribución y dimensiones se regulará por la legislación específica en materia de habitabilidad de la vivienda.

Prohibición de viviendas interiores.

1. Queda totalmente prohibida la construcción de viviendas interiores, o en sótanos y en semisótanos. A estos efectos se entiende por vivienda interior aquella en que todas las dependencias ventilen o iluminan a los llamados patios interiores de luces o de manzanas cerrados.

2. Toda vivienda deberá tener, como mínimo, dos huecos a la fachada y ésta una longitud no inferior a 6 metros. Sólo podrán estimarse excepciones a esta exigencia aquellos supuestos del casco urbano en que existan, antes de la aprobación inicial de esta Ordenanza, fincas de longitud de fachada inferior.

Aislamientos.

1. En todo edificio o instalación de cualquier clase se asegurará el aislamiento de la humedad, térmico y acústico, cumpliendo a este efecto las condiciones fijadas en la correspondiente norma tecnológica de la edificación aprobada por el Ministerio de la vivienda.

2. Los muros de cerramientos de fachadas y patios tendrá, como mínimo, un espesor de 25 cm.; y, en todo caso, la fábrica del paramento exterior tendrá un espesor mínimo de 12 cm., completando la diferencia con cámara de aire y tabique interior. Cualquier otra solución constructiva deberá proporcionar, como mínimo, condiciones de aislamiento equivalentes.

3. Las viviendas situadas en planta baja deberán separarse del terreno mediante la construcción de un forjado que lo aisle de éste, así como protegerse por medios técnicos adecuados de las humedades del subsuelo.

Se establecen las siguientes indicaciones recogidas en el Estudio de Incidencia Ambiental:

Los cerramientos de las fachadas hacia la carretera (fachada sur) de las futuras edificaciones residenciales de la parcela RX-3, deberán proporcionar un aislamiento acústico compuesto a ruido aéreo tal que garantice unos niveles de inmisión al interior de las viviendas acordes con los límites establecidos en el Anexo 1 del Decreto 48/98: 50 dBA Día y 40 dBA Noche para el uso específico.

Además estas edificaciones no deberán orientar hacia estas fachadas estancias de reposo nocturno (dormitorios) a no ser que se doten de sistemas de acondicionamiento y renovación de aire que permitan su uso prolongado con las ventanas cerradas.

Iluminación y ventilación directas.

1. Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directas al exterior, bien a la vía pública o bien a espacios libres en bloques abiertos o patios con dimensiones adecuadas que permitan recibir esa iluminación y ventilación.

2. La superficie de los huecos de iluminación no será inferior a un metro cuando la superficie de la habitación no exceda de diez (10) metros cuadrados, ni de uno coma setenta y cinco (1'75) si excede de diez (10) metros cuadrados, y siempre como mínimo de un décimo de la superficie de aquélla.

3. La superficie real de ventilación podrá reducirse hasta un tercio de la de iluminación. Se admite conductos de ventilación por colector general o unitario y conductos independientes en cuartos de baño o aseos, locales de calefacción, de basuras y de acondicionamiento de aire, despensas y garajes.

4. En las fincas que presenten dificultades para la ventilación en cualquiera de las formas anteriores, podrá autorizarse el uso de sistemas de ventilación que cumplan las condiciones establecidas legalmente.

Portales.

1. El portal de acceso a edificios de vivienda colectiva tendrá, desde el hueco de entrada hasta la escalera principal o el ascensor, si lo hubiere, un ancho mínimo de dos metros. El hueco de entrada de portal no tendrá menos de 1'30 metros de luz. Deberá destacarse en fachada de los restantes huecos de la finca.

2. Queda prohibido el establecimiento de cualquier clase de comercio o industria en los portales de las fincas.

Escaleras.

1. En los edificios de vivienda colectiva, la anchura mínima de las escaleras será de un (1) metro. La altura máxima de tabicas será de diecinueve (19) centímetros, y la mínima para la huella será de veintisiete (27) centímetros sin contar el vuelo sobre la tabica; y el número máximo de peldaños o alturas en un solo tramo será de dieciséis (16). La altura mínima y demás condiciones de las barandillas será la que se determina en el artículo 32.

2. Las escaleras tendrán necesariamente iluminación y ventilación directas a la calle o patio, mediante tantos huecos como plantas tenga el edificio, con una superficie mínima, cada uno, de un (1) metro cuadrado; podrá exceptuarse la planta baja cuando ésta sea local comercial. Se admiten iluminación y ventilación cenital en edificios de hasta cuatro (4) plantas, siempre que el hueco central quede libre en toda su altura y se pueda inscribir un círculo de uno coma diez (1'10) metros de diámetro y que el lucernario se disponga sobre el hueco central y tenga como mínimo dos tercios de la superficie de la caja de escalera.

3. Se admitirán las escaleras sin luz ni ventilación natural directa, siempre que cumplan las siguientes condiciones: a) No podrán comunicarse directamente

con locales comerciales, sótanos ni semisótanos, debiendo existir un vestíbulo intermedio con puertas incombustibles; b) deberán tener ventilación en cada planta por chimenea u otro cualquiera de los sistemas aprobados por el Ayuntamiento; c) estarán construidas con materiales resistentes al fuego; d) el ancho de cada tramo será superior a uno coma treinta (1'30) metros en edificio de más de cinco plantas. En los de menor altura el ancho será como mínimo de uno coma diez (1'10) metros; e) la huella y contrahuella serán uniformes en toda la altura de la escalera prohibiéndose los peldaños compensados y no pudiendo sobrepasar la contrahuella de diecisiete coma cincuenta (17'50) centímetros, ni la huella ser inferior a veintiocho coma cincuenta (28'50) centímetros; f) La escalera tendrá un ojo de anchura mínima de treinta (30) centímetros; y g) será obligatoria la instalación de al menos, un aparato elevador cuando la altura del pavimento del último piso sobre la rasante de la acera en el portal del edificio sea superior a ocho (8) metros.

Conductos de humo y chimeneas de ventilación.

1. Se prohíbe lanzar los humos al exterior por las fachadas y patios de todo género, si no son llevados por conductos apropiados - que no podrán alojarse en las paredes medianeras, de las que deberán separarse mediante material refractario que lo aisle convenientemente - hasta una altura de dos (2) metros por encima de la última cubierta del edificio, y si ésta distara menos de dos (2) metros de otra construcción habitable, propia o ajena, dicha elevación deberá contarse sobre la cubierta de esta última construcción.

2. Las chimeneas tendrán una superficie mínima de un (1) metro cuadrado, siendo su lado mínimo de setenta (70) centímetros. Sus características deberán permitir un fácil acceso y una perfecta limpieza.

3. En todo caso, los conductos de humos y chimeneas estarán provistos de sistema de depuración de filtrado de humos, que evitarán la salida de partículas sólidas.

4. Lo anterior ha de entenderse sin perjuicio de lo previsto en las medidas correctoras de las actividades calificadas como molestas, insalubres, nocivas y peligrosas y las demás normas aplicables.

Agua potable.

1. Toda vivienda deberá estar dotada de agua suficiente para los usos domésticos de sus habitantes, a razón de 150 litros por habitante/día.

2. Será obligatoria la acometida de agua y su uso cuando exista un abastecimiento público cuya red de distribución se halle a una distancia del inmueble que no exceda de cien (100) metros.

3. La instalación del servicio, acometida, contadores, etc. se registrará por el vigente Reglamento del Servicio Municipal de Abastecimiento domiciliario de Agua Potable.

Desagüe obligatorio

1. Aguas pluviales. Se prohíbe la instalación de canales y canalones que viertan al exterior, salvo en edificios que el Ayuntamiento especialmente exceptúe. La vertiente de las aguas pluviales deberá dirigirse al interior del edificio o conducirse mediante tubos adosados a la pared de la fachada, que irán encajados hasta la altura de 4 m. al menos, y que desemboquen al alcantarillado por debajo de la acera.

2. Aguas sucias. En todo caso, será obligación del propietario o interesado efectuar las obras precisas para dar salida a las aguas residuales a la cloaca pública, siempre que ésta se halle a distancia no superior a cien (100) metros del punto más próximo del edificio.

3. Las redes de desagües de aguas residuales y las bajantes de aguas pluviales serán impermeables, vertiendo a la alcantarilla por el conducto principal. Cuando el desagüe no vierta directamente al colector municipal, sino a algún cauce natural deberá preverse el correspondiente sistema de depuración y será necesario justificar la correspondiente concesión del Ministerio de Obras Públicas y acompañar asimismo el proyecto ajustado a las condiciones de vertido que imponga este Departamento.

4. Solamente se podrá admitir el uso de fosas sépticas -cuyo sistema deberá especificarse en el proyecto técnico de la obra-, en el caso de viviendas unifamiliares aisladas cuando no constituyan conjunto y se encuentren situadas a más de cien (100) metros de un colector.

Ascensores y demás aparatos elevadores.

1. En los edificios cuyo suelo del último piso se halle a diez coma setenta y cinco (10'75) metros o más sobre la cota de la acera en el eje del portal de entrada, será obligatorio instalar ascensor.

2. El número y condiciones de aparatos en función de las características del edificio serán las fijadas en la correspondiente Norma Tecnológica de la Edificación aprobada por el Ministerio de la Vivienda.

Calefacción, acondicionamiento de aire, agua caliente, gas, teléfono, antenas de televisión, etc.

1. Estas instalaciones y los accesorios, depósitos de combustibles, tanques nodrizas, contadores, etc., deberán cumplir con las condiciones vigentes y en ningún caso podrán constituir peligro o molestias para los vecinos.

2. La antena colectiva de televisión es de obligatoria instalación en inmuebles de más de diez (10) viviendas o en número de plantas superior a cuatro (4).

3. Cuando afecten a la fachada del edificio los aparatos de acondicionamiento de aire autónomos se instalarán, como mínimo, en la parte inferior del techo de la planta baja, con evacuación directa del agua de condensación a la red de saneamiento del inmueble, armonizándose en todo caso su aspecto exterior con el conjunto de la fachada.

Cuartos de basura.

Todo edificio de vivienda colectiva dispondrá, con fácil acceso, de un local para los cubos de basura de los ocupantes, cumpliendo además cuantas condiciones señalen las disposiciones vigentes. Su ventilación no podrá realizarse a través del conducto de ventilación de los cuartos de baño o aseos.

Casilleros y apartados para la entrega de correspondencia.

1. Será obligatorio la colocación de casilleros y apartados para la entrega de correspondencia a domicilio, en los edificios de nueva construcción que tengan dos o más plantas.

2. Los casilleros-apartados se ajustarán, en cuanto se refiere a su instalación y uso, a lo dispuesto en las normas específicas dictadas al respecto por el Ministerio de la Gobernación.

Sección 2.ª Comercios

Definición.

1. Es el uso que corresponde a locales de servicio público destinados a la compra-venta al por menor o permuta de mercancías, comprendidas en las siguientes agrupaciones, relacionadas de acuerdo con la Clasificación Nacional de Actividades Económicas:

- Alimentación.
- Vestido, calzado y tocado.
- Mobiliario, artículos viaje y guarnicionería.
- Droguería, perfumería, limpieza, productos químicos y farmacéuticos y combustibles.
- Maquinaria, productos metálicos y material de saneamiento.
- Papel y artes gráficas, material de oficinas, Lote-rías.
- Aparatos e instrumentos sanitarios, científicos, música.
- Varios (de regalo, efectos navales, etc.).

2. También se considera uso comercial a la actividad mixta con industria calificada como no peligrosa, incómoda o insalubre, en la que predomine la parte comercial.

Condiciones mínimas.

1. Ubicación: No podrán establecerse comercios en sótanos o semisótanos, autorizándose solamente éstos como dependencias auxiliares de los establecimientos en planta baja: En plantas altas podrán instalarse cuando sus accesos se hagan por escaleras con uno coma cincuenta (1'50) metros de ancho mínimo y peldañado suficiente, independiente de los accesos a las viviendas del edificio.

2. Ventilación y aislamiento: Los locales de comercio deberán estar dotados de ventilación natural, por medio de huecos a fachadas de superficie no inferior, en metros cuadrados, a 1/50 del volumen de la totalidad

de los locales usados por el público y los que exijan permanencia de personas, de dependencia o guardería del comercio.

De no reunirse las anteriores condiciones, será necesaria iluminación y ventilación artificial con aire acondicionado, previa presentación del correspondiente proyecto de la instalación, que deberá garantizar la necesaria renovación del volumen total de aire del local, cuya ejecución, en caso de ser aprobado, será inspeccionada en el momento de solicitar la apertura. Los locales en planta baja se impermeabilizarán contra las humedades del subsuelo.

3. Superficie mínima de la zona destinada al público:

La zona destinada al público tendrá una superficie mínima de seis (6) metros cuadrados, y no podrá servir de paso ni tener comunicación con ninguna vivienda, a no ser la del titular.

Sección 3.ª Garajes y aparcamientos.

Definición.

Se denomina «garaje-aparcamiento» a todo lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase. Se consideran incluidos dentro de esta definición los Servicios públicos de transporte, los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos, así como los depósitos para venta de coches, y en general aquellos lugares en que puedan estar almacenados más de 3 vehículos al mismo tiempo.

Situación y categoría.

1. Las situaciones pueden ser:

A. Comprendidos o adosados a vivienda unifamiliar.

B. Anejos pero independientes de vivienda unifamiliar.

C. En bajos o sótanos de viviendas colectivas.

D. En parcelas interiores de manzana y parte de planta baja.

E. En zona de vivienda colectiva en edificios independientes.

F. En manzanas completas, o edificios y construcciones exclusivos.

G. En zonas industriales o de almacenes.

2. La categoría puede ser por su naturaleza o por su estado de compatibilidad con el resto de los edificios:

A. En viviendas unifamiliares.

B. En viviendas colectivas.

C. En edificios exclusivos.

3. En el proyecto se deberá incluir plano correspondiente, indicando las plazas de garaje, dibujados, rampas de acceso, situación de puntos de luz, tomas de fuerza y alumbrado, situación de los extintores, bocas hidrantes, etc., así como situación de los patios y conductos de ventilación.

Accesos.

1. Los accesos, en todos los casos, estarán condicionados por los Servicios Técnicos Municipales al efecto de no producir perturbaciones en el tráfico de la vía pública, pudiendo llegar a denegarse incluso, cuando aquellas sean manifiestas e importantes.

2. Se someterán a las siguientes exigencias:

A. Los garajes y aparcamientos de menos de seiscientos (600) metros cuadrados no necesitarán disposiciones especiales para el acceso, pudiendo utilizar el portal de acceso al inmueble cuando sea para uso exclusivo de los usuarios del mismo, en cuyo caso el portal tendrá la anchura mínima que se fija en el apartado F; la puerta de comunicación con el portal estará retranqueada como mínimo un (1) metro con respecto a la salida al mismo de la caja de escalera y a una distancia mínima de la línea de fachada de cinco (5) metros.

B. Los garajes y aparcamientos hasta de dos mil (2.000) metros cuadrados podrán disponer de un solo acceso de doble dirección, es decir, en el que la entrada y salida se efectúa por el mismo carril. El ancho de éste no será inferior a 3,00 m. en ningún punto, cumpliendo el ancho de la entrada o zaguán lo indicado en el apartado F.

C. Los garajes de hasta seis mil (6.000) metros cuadrados la entrada y salida deberán ser independientes. Los de más de 6.000 m². deberán tener acceso a dos calles y la entrada y salida deberán ser independientes.

En todos los casos los anchos, tanto de la entrada como de la salida, no serán inferiores a 3,00 m. en ningún punto.

D. Todos los garajes dispondrán de un zaguán con un fondo mínimo a partir de la línea de fachada de cuatro (4) metros. la rasante del zaguán será horizontal, y en el mismo, así como en la totalidad de los accesos, está prohibido el estacionamiento de vehículos, debiendo quedar totalmente libre de cualquier obstáculo a fin de no entorpecer el paso de los coches.

E. Las rampas rectas no podrán sobrepasar la pendiente del dieciséis (16) por ciento y las rampas con vuelta o giro el doce (12) por ciento, medidas en el eje, siendo como mínimo el radio de curvatura, medido en el eje, de seis (6) metros.

F. Los garajes y aparcamientos de menos de 600 m², situados en calle de menos de 10 m. de ancho entre fachadas deberán tener un ancho de entrada o zaguán como sigue:

Ancho de la calle	Ancho de la entrada
de 7,00 a 10,00 m.	4,00 m.
Menos de 7,00 m.	4,50 m

Los garajes y aparcamientos de más de seiscientos (600) m. cuadrados deberán tener un acceso cuyo ancho mínimo será el siguiente:

Ancho de la calle	Ancho mínimo de la entrada
Menos de 10 metros	5 metros
Entre 10 y 15 m.	5 metros
Más de 15 metros	3 metros

G. Las puertas de acceso a los garajes deben tener las dimensiones mínimas siguientes:

Turismo y furgoneta

Con entrada y salida independientes	2,50 metros
Con entrada y salida única.	2,30 metros
Altura libre.	2,30 metros

Autobuses y camiones

Con entrada y salida independientes.	3,00 metros
Con entrada y salida única.	6,00 metros
Altura libre.	4,50 metros

Cuando se trate de vehículos de características especiales, estas dimensiones se ajustarán al caso en cuestión.

Condiciones de volumen.

1. Altura: en garajes-aparcamientos se admite una altura libre mínima de dos coma treinta (2'30) metros en cualquier punto.

2. Número de vehículos autorizados: El número de coches a alojar en cada garaje no podrá exceder del correspondiente a veinte (20) metros cuadrados por coche, debiendo estar señalados en el pavimento los emplazamientos de los vehículos, así como los pasillos de acceso a los mismos.

Los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de la licencia deberán comprender un plano en que esté dibujada esta señalización.

Normas constructivas.

1. Todos los elementos constructivos deberán ser altamente resistentes al fuego en garajes y aparcamientos de categoría segunda y tercera. En estas mismas categorías los muros que los aislen de locales de otros usos habrán de tener medio (1/2) pie de espesor, como mínimo, de fábrica de ladrillo y hormigón de quince (15) centímetros o entre calles de dos coma cincuenta (2'50) metros de ancho, como mínimo. Los garajes o aparcamientos de más de mil (1.000) metros cuadrados cumplirán además las siguientes prescripciones:

A. Muros medianeros altamente resistentes al fuego y sin huecos a patios de las casas contiguas, ni comunicación con inmuebles vecinos. En su defecto, deberán estar señalados por un espacio libre de cinco (5) metros de anchura accesible al servicio de incendios.

B. Los pisos estarán separados por elementos resistentes al fuego.

C. El proyecto correspondiente de estos locales deberá ser informado favorablemente por el Servicio Municipal de Incendios.

D. El piso será antideslizante, con pendiente mínima del uno por ciento (1%) hacia los desagües, que se proyectarán en número suficiente con este objeto.

E. No deberán producirse molestias a las edificaciones vecinas (ruidos, vibraciones, vapores o gases, humedades, etc.).

F. El vertido de aguas residuales se hará a través de separadores de gasolina y aceites, con proyecto aprobado con anterioridad.

2. Ventilación: La ventilación se hará con suficiente amplitud para impedir la acumulación de gases y vapores nocivos en proporción capaz para producir accidentes, por medio de patios o chimeneas exclusivos. Si se utiliza ventilación forzada, la salida de aire se hará de forma que no cause molestias al vecindario y a mayor altura que los edificios colindantes.

3. Prevención de incendios:

A. Se instalará como mínimo, un aparato extintor de doce (12) decímetros cúbicos por cada cien (100) metros cuadrados de superficie o fracción.

B. Si el garaje estuviese desarrollado en varias plantas se instalarán al menos dos extintores por cada una de ellas.

C. En los garajes en sótanos podrá exigirse por el Ayuntamiento instalaciones especiales de protección y aviso.

D. En garajes de más de quinientos (500) metros cuadrados o fracción se dispondrá como mínimo de una toma de agua a presión con manga sobre devanadera con racord de enchufe rápido y lanza.

E. Se dispondrán hidrantes a partir de mil (1.000) metros cuadrados de superficie por planta, situados en vía pública junto al del garaje, y serán aptos para su uso por el Servicio de Bomberos.

F. Las cajas de los ascensores y escaleras en comunicación con los garajes estarán dotados de puertas estancas de cierre automático o semiautomático y tendrán vestíbulos previos.

G. Se evitará que la entrada a las instalaciones de calefacción sea a través del garaje. Cuando esto no fuera posible se dispondrá de un vestíbulo intermedio con puertas estancas. De cualquier forma, cumplirán con las normas vigentes del Ministerio de Industria para este tipo de instalaciones debiendo presentar en el Ayuntamiento el permiso de la Delegación de Industria.

H. Se tendrá en cuenta lo preceptuado en la NBE-CPI-96 en lo relativo a la instalación de protección contra incendios.

Establecimientos anejos.

1. Estaciones de engrase y lavado. Se permite estas instalaciones como anejas a garajes o aparcamientos, siempre que cumplan en cuanto a la superficie ocupada y potencia instalada, con limitaciones que fijan las Ordenanzas de zona en que esté situado el garaje o aparcamiento, así como a lo dispuesto en estas Ordenanzas.

2. Talleres de reparación. como anejos a los garajes y aparcamientos se autorizarán talleres de reparaciones de automóviles con las limitaciones que señalan las Ordenanzas generales y de zona. Deberán estar aislados del garaje por muros resistentes al fuego y con puertas protegidas. Tendrán una salida directa de socorro, cuya puerta deberá tener un (1) metro de luz por cada veinticinco (25) operarios.

3. Carga de baterías. Se permiten instalaciones para las cargas de baterías siempre que el local en que se efectúen estas operaciones esté aislado del resto del garaje y con ventilación suficiente.

4. Instalaciones de prueba de motores. No se autorizarán estas instalaciones más que en garajes de tercera categoría.

5. Surtidores de gasolina. Se autorizará la instalación de aparatos surtidores en el interior de los garajes o aparcamientos siempre que cumplan el vigente Reglamento para el suministro y venta de carburantes y combustibles y demás disposiciones que rigen para estas instalaciones.

Sección 4.ª Edificios destinados a otros usos.

Edificios destinados a otros usos de equipamiento comercial o social y de servicios o instalaciones especiales.

Las condiciones de edificación de construcciones destinadas a otros usos se regirán por la legislación especial aplicable en cada caso, sin perjuicio de las normas generales fijadas en las presentes Ordenanzas.

Cumplirán todas las condiciones que se señalan por las diferentes disposiciones legales que les afectan en cada caso.

- Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos.

- Reglamento de la Secretaría de Estado para el turismo.

- Reglamento de la Dirección General de Sanidad.

- Reglamento del Ministerio de Educación.

- Reglamento de la Delegación de Deportes, etc.

II.6.- NORMAS SOBRE CONDICIONES DE ORNATO Y ESTÉTICA URBANA

Composición estética y arquitectónica urbana.

1. Los edificios y construcciones habrán de adaptarse en lo básico al ambiente estético de la zona, sector, calle o plaza, para que no desentonen del conjunto medio en que estuvieren situados, ni limiten excesivamente el campo visual para contemplar las bellezas naturales, ni rompan la armonía del paisaje.

2. Los propietarios y sus arquitectos deberán tener en cuenta, por tanto, al proyectar las fachadas, que la responsabilidad del conjunto estético de las zonas, calles y plazas corresponde al Ayuntamiento; por lo que deberán aplicar las observaciones que, a este respecto, prescriba la Corporación Municipal.

3. Podrá, además, denegarse la licencia de edificación al proyecto que constituya un ataque al buen gusto o resulte extravagante, ridículo, impropios o inadecuados al ambiente de su situación o emplazamiento.

Fachadas.

1. Se declara la composición estética libre en la construcción de las fachadas de los edificios, aunque, según lo establecido en el artículo anterior, se evitarán siempre efectos discordantes entre las fachadas de una misma manzana, plaza o calle, contiguos o próximos, a fin de obtener la armonía del conjunto. Se exceptúan de esta regla general de composición estética libre, las fachadas de los edificios cuando se proyecte emplazarlos en sectores, manzanas, plazas o calles de la ciudad de interés histórico o artístico, para los que el Ayuntamiento acuerde condiciones especiales, a fin de respetar su carácter ambiental, o en lugares donde deba, o simplemente convenga, conservar o establecer un carácter arquitectónico o urbanístico acusado; pudiendo exigirse en todos estos casos el empleo de materiales y sistemas constructivos determinados.

2. En la construcción de las fachadas se emplearán materiales de buena calidad, quedando prohibido los que por su blandura, permeabilidad o mal estado perjudiquen al decoro u ornato de la vía pública.

3. A estos efectos, se construirán como fachadas todos los paramentos de un edificio visibles desde la vía pública. En particular, cuando se trate de edificios contiguos con diferentes alturas será obligatorio tratar como fachada el paramento que por tal causa queda visto, el cual deberá retirarse de la línea medianera para poder establecer en él aberturas si ello fuera necesario para conseguir una composición adecuada.

Se establecen las siguientes indicaciones recogidas en el Estudio de Incidencia Ambiental:

Los cerramientos de las fachadas hacia la carretera (fachada sur) de las futuras edificaciones residenciales de la parcela RX-3, deberán proporcionar un aislamiento acústico compuesto a ruido aéreo tal que garantice unos niveles de inmisión al interior de las viviendas acordes con los límites establecidos en el Anexo 1 del Decreto 48/98: 50 dBA Día y 40 dBA Noche para el uso específico.

Además estas edificaciones no deberán orientar hacia estas fachadas estancias de reposo nocturno (dormitorios) a no ser que se doten de sistemas de acondicionamiento y renovación de aire que permitan su uso prolongado con las ventanas cerradas.

Fachadas de establecimientos.

La instalación o reforma de fachadas de establecimientos comerciales e industriales han de ser solicitadas mediante instancia, acompañada, por triplicado, de un plano a escala 1:50, como mínimo, y Memoria en la que se indique claramente los materiales que hayan de emplearse, los tonos de color y demás características

que permitan apreciar la relación con la fachada del edificio y urbana de la zona; debiendo observarse las limitaciones de los salientes fijadas en estas Ordenanzas.

Conservación de fachadas.

1. Todas las fachadas de edificios y locales comerciales e industriales, deberán en todo momento encontrarse en las debidas condiciones de estética y ornato.

2. Aquellos que se encuentren a falta de revoco, enlucido o pintura, o se hallen sin las debidas condiciones de limpieza y ornato pueden ser incluidos, mediante previa inspección de los servicios Municipales en el Padrón de Edificios que no reúnan tales condiciones y sometidos al pago del Arbitrio con fin no fiscal establecido en la Ordenanza correspondiente, hasta tanto que por sus propietarios se realicen las obras mínimas que se fijen por los Servicios Técnicos de la Corporación.

3. Lo anterior se entiende sin perjuicio del ejercicio por el Ayuntamiento de la competencia que le atribuye la vigente legislación urbanística para ordenar la ejecución de las obras necesarias para que los propietarios mantengan los terrenos, urbanizaciones edificaciones y carteles en las debidas condiciones que requiere el ornato y estética públicos.

Anuncios, letreros y luminosos visibles desde la vía pública.

1. La instalación de anuncios, letreros y luminosos, que sean visibles desde la vía pública, requerirán licencia municipal, que tendrá carácter provisional y, por tanto, el Ayuntamiento podrá revocar en cualquier momento por razones de ornato, seguridad u otros en la vía pública.

2. La solicitud de licencia deberá acompañarse de una Memoria técnica, explicando su clase, situación, altura sobre la acera o rasante de la calle y colocación en relación con la fachada, dimensiones, iluminación, etc., y un plano, a escala, con cuantas indicaciones sean precisas para definir totalmente las condiciones de la instalación con respecto a su altura sobre la rasante de la calle y colocación en relación con la fachada.

3. Quedan prohibidos:

A. Los anuncios en tela y otros similares que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad o estética, o desmerezcan del lugar en que pretenda colocarse.

B. Los que puedan confundirse con las señales luminosas de la circulación o impedir la perfecta visión de dichas señales.

C. Los que puedan confundirse con las señales luminosas de la circulación o impedir la perfecta visión de dichas señales.

4. Lo anterior se entiende sin perjuicio del cumplimiento de las normas que sobre actividad publicitaria exterior se hallen vigentes al solicitarse la licencia para instalar los anuncios y letreros luminosos desde la vía pública.

Vallado de solares y terrenos urbanos sin edificar.

1. Todos los solares estarán cercados con una valla de 2 metros de altura mínima, ejecutada con material y espesor convenientes para asegurar su conservación en buen estado.

2. El Ayuntamiento podrá exigir, asimismo, que se cierren otras propiedades, aunque no tengan la calificación de solar; prohibiéndose en cualquier caso, de manera absoluta, el cierre de fincas con alambre de espino en el caso de que las mismas sean colindantes con vías urbanas o rurales o en lugares en que así lo requiera la seguridad o tránsito de personas.

3. Este cerramiento deberá situarse en la alineación oficial de la calle, a cuyo efecto, al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de terrenos y solares tendrán obligación de solicitar en el plazo de un mes, a partir de la apertura de las mismas, la alineación correspondiente y la licencia para construir la valla.

Servidumbres urbanas.

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, en las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad. Los Servicios Técnicos Municipales procurarán evitar molestias y avisarán a los afectados con la antelación que cada caso permita.

Construcciones provisionales en interior de solares.

1. Se permitirá la construcción de cobertizos o construcciones provisionales en el interior de los solares como instalación auxiliar para y durante la ejecución de la obra a realizar, siempre que no contengan más de una planta ni su superficie exceda del 30 por 100 de la del solar. Pero estas construcciones provisionales se harán en forma que su aspecto no pueda perjudicar al ornato público y las licencias correspondientes serán valederas por el plazo que señale el Ayuntamiento.

2. El otorgamiento de la licencia de obra principal llevará implícita la autorización para realizar las obras provisionales mencionadas siempre que el solicitante hubiese especificado el emplazamiento y características de estas últimas.

3. Dada la provisionalidad de estas construcciones, deberán ser demolidas a la terminación de la obra principal, así como en el caso de anulación o caducidad de la licencia.

II.7.- NORMAS SOBRE PROTECCION DEL PATRIMONIO ARQUEOLOGICO Y PALEONTOLOGICO

Artículo 10.2.1. Protección de Yacimientos Arqueológicos y Paleontológicos

1. La importancia del patrimonio arqueológico y paleontológico presente en el término municipal de Murcia hace necesaria una normativa orientada a la protección de restos muebles e inmuebles de esta naturaleza y al fomento de su estudio científico, haciendo posible

su difusión y disfrute social y el consiguiente enriquecimiento colectivo a nivel cultural, historiográfico y patrimonial.

2. La declaración de Zona Arqueológica con arreglo a la Ley 16/85 del Patrimonio Histórico Español determina la obligación de redactar un Plan Especial de Protección del área afectada por la declaración, en los términos del art. 20 de dicha Ley. Dentro del área afectada, hasta la aprobación definitiva de dicho Plan, en ámbitos de sistemas generales se autorizarán únicamente obras de conservación; en suelo no urbanizable se aplicarán las Normas del Plan General pero con limitación a una sola planta de altura; en cualquier clase de suelo, según el art. 20.3 de dicha Ley 16/85 el otorgamiento de licencias o la ejecución de las otorgadas antes de incoarse el expediente declarativo de la Zona Arqueológica precisará resolución favorable de la Administración competente para la protección de los bienes afectados; y, en todo caso, no se permitirán alineaciones nuevas, alteraciones en la edificabilidad, parcelaciones ni agregaciones. A partir de la aprobación definitiva de dicho Plan Especial, el Ayuntamiento dará cuenta a dicha Administración competente de las autorizaciones o licencias concedidas, en un plazo de diez días desde su otorgamiento.

Los ámbitos de los respectivos Planes Especiales de Protección abarcarán los respectivos entornos de B.I.C.

Artículo 10.2.2. Áreas de protección arqueológica

1. En los planos de la Revisión del Plan General se delimitan e identifican individualmente las áreas con yacimientos arqueológicos conocidos incluidas en el Plan Especial de Protección Arqueológica y la Carta Arqueológica del Término Municipal de Murcia, cuyo número podrá verse incrementado por el descubrimiento de nuevos yacimientos. Asimismo, las delimitaciones fijadas podrían modificarse si el proceso de estudio y la ampliación de los conocimientos sobre cada yacimiento así lo hiciesen necesario. (Dentro de cada yacimiento se proponen o podrán proponer las áreas con diferente grado de protección diferenciadas espacialmente).

YA-20 MONTEAGUDO Cerro del Castillo y Castillejo

2. En la emisión de informes urbanísticos referentes a terrenos comprendidos en dichas áreas, se hará constar esta circunstancia y el hecho de estar sometidos a las determinaciones de la presente normativa.

Artículo 10.2.3. Grados de protección

Serán de aplicación en futuros planes especiales de protección arqueológica, extendiéndose asimismo, de forma análoga, a posibles planes especiales de protección paleontológica.

A) Zonas de intervención arqueológica.

Comprende aquellos yacimientos con valores arqueológicos y zonas arqueológicas declaradas como Bien de Interés Cultural así como aquellos otros que

aún no teniendo dicha declaración específica, precisan o merecen por su monumentalidad, singularidad o interés científico de una protección especial.

B) Zonas con restos arqueológicos.

Comprende el conjunto de yacimientos con restos arqueológicos de carácter inmueble o mueble «in situ», no incluidos en el apartado A.

C) Zonas de entorno arqueológico.

Comprende aquellas áreas con presencia de restos arqueológicos de carácter mueble presumiblemente descontextualizados por procesos naturales o artificiales, o aquellas otras para las que, pese a la ausencia de testimonios superficiales, su ubicación, no permita descartar la presencia de estratos y estructuras de carácter arqueológico en el subsuelo.

Artículo 10.2.4. Actuaciones en las zonas con grado de protección A: Zonas de intervención arqueológica.

No se permite ningún tipo de obra, salvo las encaminadas al descubrimiento, protección y acondicionamiento de los restos arqueológicos y/o monumentales.

Artículo 10.2.5. Actuaciones en las zonas con grado de protección B. Zonas con restos arqueológicos.

1. En la instrucción del expediente de otorgamiento de licencia municipal a las actuaciones en zonas con grado de protección B que componen obras de nueva planta, remociones de tierras o excavaciones, se solicitará informe previo de la Sección de Arqueología del Ayuntamiento de Murcia. Dicho informe, expresará como mínimo los siguientes aspectos:

a) Si se estima necesaria la ejecución de una excavación con metodología arqueológica, previa al otorgamiento de la licencia municipal de actuación y razones y características de la misma.

b) Si se estima suficiente, la supervisión arqueológica de las obras, en parte o en su totalidad.

2. En aquellos proyectos para los que el informe previo de la Sección de Arqueología estime necesaria la ejecución de una excavación previa con metodología arqueológica a tal fin, en su momento el promotor remitirá a la Dirección General de Cultura, propuesta del técnico arqueólogo que dirigirá los trabajos y proyecto de excavación arqueológica que cumpla el pliego de prescripciones técnicas redactado por la Sección Municipal de Arqueología, al objeto de que la Dirección General de Cultura, que deberá resolver en el plazo de un mes otorgue el pertinente permiso de excavación arqueológica y designe al arqueólogo director. A la Sección Municipal de Arqueología corresponde en cualquier caso la inspección y control de los trabajos y hallazgos producidos en su desarrollo sin perjuicio de las competencias de la Dirección General de Cultura.

3. En aquellos proyectos para los que el informe previo de la Sección Municipal de Arqueología estime

necesaria la ejecución de una Supervisión arqueológica del proyecto, la licencia municipal de otorgamiento del permiso de obras, incorporará una cláusula que especifique la necesidad de que las mismas sean supervisadas por un técnico arqueólogo. A tal fin, el concesionario de la licencia deberá comunicar con diez días de antelación a la Sección Municipal de Arqueología el inicio de los trabajos. En ningún caso podrán iniciarse las obras sin contar con la supervisión técnica especificada. El arqueólogo municipal encargado de la supervisión emitirá a su finalización un informe con los resultados de la supervisión, que será incorporado al expediente municipal y remitido para su conocimiento a la Dirección General de Cultura. Si en el transcurso de los trabajos apareciesen restos arqueológicos que a juicio del arqueólogo responsable aconsejasen la ejecución de sondeos o excavaciones con metodología arqueológica, se procederá a la suspensión de las obras, redactándose por la Sección Municipal de Arqueología un informe que deberá evacuarse en un plazo máximo de 10 días a partir de la recepción de la solicitud, el cual confirme dicha necesidad y, en su caso, proponga el pliego de prescripciones técnicas a efectuar. A partir de este momento se seguirá el procedimiento reflejado en los puntos 4 y 5 del presente artículo para las excavaciones y sondeos arqueológicos.

4. En el caso de que se efectúen sondeos con metodología arqueológica, tras la finalización de los mismos se redactará un informe por parte del director de los sondeos, exponiendo sus resultados que se incorporará al expediente municipal y un dictamen en el plazo de 15 días por la Sección Municipal de Arqueología que incluirá como mínimo:

a) Valoración cultural de los restos documentados.

b) Declaración razonada de la no necesidad de ampliar los trabajos de excavación al resto del solar o propuesta, en su caso, de ampliación de los trabajos de excavación, mediante el pertinente pliego de prescripciones técnicas.

Dichos informes (dictamen y pliego de condiciones) serán remitidos a la Dirección General de Cultura.

5. En el caso de que se efectúe una excavación con metodología arqueológica, tras la finalización de la misma, se redactará un informe por parte del director de las excavaciones exponiendo sus resultados que se incorporará al expediente municipal, y un dictamen en el plazo de 15 días por la Sección Municipal de Arqueología que incluirá como mínimo:

a) Valoración cultural de los restos documentados.

B Valoración de los restos de carácter inmueble exhumados y de su interés, y, en su caso, necesidades de conservación y propuesta de modificación del proyecto.

Estos informes se remitirán a la Dirección General de Cultura.

6. Las propuestas de modificación de proyectos de obras que en su caso realice la Sección Municipal

de Arqueología, se informarán por los Servicios Técnicos Municipales, en cuanto a la posibilidad de mantenimiento de la edificabilidad de la parcela o solar objeto de la actuación, mediante reordenación de volúmenes o cualquier instrumento previsto en la legislación urbanística que posibilite la conservación de los restos.

Estos informes se remitirán a la Dirección General de Cultura.

7. A partir de estos informes será preceptiva la autorización de la Dirección General de Cultura.

Artículo 10.2.6. Actuaciones en las zonas de grado de protección C: Zonas de entorno arqueológico.

1. La licencia municipal de otorgamiento de permiso de obras que implique remoción de terrenos, incorporará una cláusula que especifique la necesidad de que las obras sean supervisadas por un técnico arqueólogo designado por acuerdo del Consejo de Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Murcia. A tal fin, el concesionario de la licencia deberá comunicar con la suficiente antelación a la Sección de Arqueología del Ayuntamiento de Murcia el inicio de las obras.

2. Si en el transcurso de los trabajos apareciesen restos arqueológicos que a juicio del arqueólogo responsable aconsejasen la ejecución de una actuación arqueológica específica, se procederá a la suspensión de las obras, redactándose por la Sección de Arqueología del Ayuntamiento de Murcia un informe que deberá evacuarse en un plazo máximo de 10 días a partir de la recepción de la solicitud, el cual confirme dicha necesidad y, en su caso, expresará como mínimo el plazo previsible de duración de los trabajos, programa de los mismos y necesidades de personal. A partir de este momento se seguirá el procedimiento reflejado en los puntos 2, 3, 4, 5 y 6 del artículo 10.2.5 para las zonas con restos arqueológicos.

Artículo 10.2.7. Aparición de restos fuera de las áreas de protección.

Para el caso de la aparición de restos de interés arqueológico fuera de las áreas de protección fijadas en la presente normativa, se seguirá lo estipulado en la legislación general sobre el tema. En cualquier caso, y de conformidad con el artículo 43 de la ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español:

“La Administración competente podrá ordenar la ejecución de excavaciones o prospecciones arqueológicas en cualquier terreno público o privado del territorio español, en el que se presuma la existencia de yacimientos o restos arqueológicos, paleontológicos o de componentes geológicos con ellos relacionados. A efectos de la correspondiente indemnización regirá lo dispuesto en la legislación vigente sobre expropiación forzosa.”

Artículo 10.2.8. Formas de conservación de restos arqueológicos inmuebles.

Respecto a los restos arqueológicos que hayan de conservarse, podrá adoptarse alguna de las formas siguientes de conservación.

- a) Cubrición de los restos tras la toma de datos.
- b) Integración en las construcciones, en solución urbanística que no menoscabe los restos.
- c) Integración en espacios abiertos, en solución urbanística garantice la puesta en valor del yacimiento y la calidad y funcionalidad del espacio resultante.

Artículo 10.2.9. Condiciones especiales de edificabilidad por aparición de restos arqueológicos.

En el ámbito de las Areas de Protección Arqueológica se aplicarán las condiciones de edificación fijadas por el PECHA o por el Plan General a la zona de normativa homogénea en que se encuentre el solar objeto de la edificación, salvo que la aparición de restos arqueológicos de interés que deban conservarse "in situ" según resolución de la Dirección General de Cultura previo dictamen de la Sección de Arqueología del Ayuntamiento de Murcia, sea preciso alterar tales condiciones en función de la manera de conservar los restos.

1. Si los restos se conservan integrados en la edificación, deberá destinarse esta planta, entendiendo la parte de planta en que apareciesen restos, a usos comerciales, bancarios, de oficinas o equipamientos (cumpliendo la normativa que corresponda en cuanto a Habitabilidad, accesibilidad, higiene, etc.), y en cualquier caso a soluciones compatibles con la correcta exhibición de los restos arqueológicos. Las áreas que queden afectadas a estos destinos computarán, en 100% de la superficie perdida en planta baja y en un 25% de su superficie en sótano por los gastos derivados de su conservación, en el cálculo de la edificabilidad posible en el solar de cara a la reordenación de volúmenes mediante Plan Especial de Reforma Interior, de acuerdo a lo establecido en el artículo 5.34.5 de estas Normas, u otro instrumento de planeamiento.

2. Si los restos se conservan en planta sótano que se cede a la Administración y cuenta con acceso directo a la vía pública, las áreas que queden afectadas a estos destinos computarán en un 100% de la superficie perdida en planta baja y en un 50% de su superficie en sótano, en el cálculo de la edificabilidad posible en el solar de cara a la reordenación de volúmenes mediante Plan Especial de Reforma Interior, de acuerdo a lo establecido en el artículo 5.34.5 de estas Normas, u otro instrumento de planeamiento.

3. Si los restos se conservan cubiertos bajo la cimentación tras la toma de datos, se compensará mediante Plan Especial de Reforma Interior, de acuerdo a lo establecido en el artículo 5.34.5, tan sólo en aquellos casos donde en origen y antes de la realización de los trabajos arqueológicos era viable la ejecución de aparcamientos. A tal fin y en este caso las áreas afectadas computarán en un 50% de su superficie en el cálculo de la edificabilidad posible en el solar de cara a la reordenación de volúmenes.

4. Si los restos se conservan integrados en espacios abiertos, en solución urbanística que justifique la suficiente calidad y funcionalidad del espacio resultante tanto público como privado, deberá formularse Plan Especial de Reforma Interior, de acuerdo a lo establecido en el artículo 5.34.5.

En cualquier caso, las superficies edificadas en planta baja que se destinen a espacios porticados que se cedan para acceso y contemplación de los restos arqueológicos, no se incluirán en el cálculo de la edificabilidad consumida.

Para todos los casos, los restos arqueológicos que se conserven accesibles y visitables se considerarán inscritos el Registro General de Bienes de Interés Cultural que contempla el art. 69.2 de la Ley 16/1985 de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, de cara a la aplicación de medidas de fomento, protección fiscal, etc.

En el cómputo de las superficies a compensar, se tenderá siempre a la delimitación estricta de la zona ocupada por los restos arqueológicos.

La solución de conservación de los restos arqueológicos se adoptará por el órgano competente de la Administración Municipal, oída la propiedad y a la vista de la resolución de la Dirección General de Cultura, contenida en la cédula arqueológica, sobre la valía de los restos arqueológicos aparecidos y la solución más conveniente para su conservación, y en su caso, exhibición.»

Murcia, 27 de junio de 2005.—El Teniente de Alcalde-Delegado de Urbanismo, Fernando Berberena Loperena.

Murcia

8958 Gerencia de Urbanismo. Aprobación definitiva del proyecto de Plan Especial del Ámbito PE-Br6, «Cambio a uso residencial de la antigua parcela industrial de La Molinera, en Barriomar Norte».

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Murcia, en sesión celebrada el día 28 de abril de 2005, acordó aprobar definitivamente el proyecto de Plan Especial del ámbito PE-Br6, «cambio a uso residencial de la antigua parcela industrial de La Molinera en Barriomar Norte».

Contra el referido acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse, con carácter potestativo, recurso de reposición ante el mismo órgano que lo ha adoptado, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de aparición del presente anuncio en el Boletín Oficial de la Región de Murcia, y, contra la resolución expresa o presunta de dicho recurso, recurso