

Los Alcázares

16051 Solicitud de licencia municipal para restaurante.

Por don Hostiar Singh, se ha solicitado licencia municipal para establecer la actividad de restaurante, con emplazamiento en Avda. Río Nalón, n.º 33 de este Municipio.

Lo que se hace público por término de veinte días, de acuerdo con lo previsto en el artículo 30 de la Ley 1/1995, de 8 de marzo, de Protección del Medio Ambiente en la Región de Murcia, a fin de que cuantos lo consideren oportunos formulen las observaciones que tengan por convenientes.

Los Alcázares, 4 de noviembre de 2008.—El Concejal Delegado de Comercio, José M.ª Mercader Carrillo.

Murcia

16103 Gerencia de Urbanismo. Aprobación definitiva del proyecto de Plan Parcial del sector ZB-SD-CT13, en Cabezo de Torres.

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Murcia, en sesión celebrada el día 25 de septiembre de 2008, acordó aprobar definitivamente el proyecto de Plan Parcial del sector ZB-SD-CT13, en Cabezo de Torres.

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 Organismo de dicha Jurisdicción y en el plazo indicados.

Igualmente, y de conformidad con lo dispuesto en el art.º 59.4 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y de Procedimiento Administrativo Común, y el art.º 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.

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

“1. NORMAS GENERALES, CONCEPTOS Y TERMINOLOGÍA.

1.1 Consideraciones Generales

Aunque efectivamente el artículo 123 de la Ley Regional 1/2005 Texto Refundido de la Ley del Suelo, indica que en las Normas Urbanísticas del Plan Parcial se incluirá un apartado de Normas Generales, conceptos y terminología, no parece operativo que si en el desarrollo de un Plan General como el del Municipio de Murcia, a lo largo de los años se van aprobando muchas decenas de planes parciales, en cada uno de ellos, con gran afán de originalidad, se establezcan conceptos generales, y terminología propios y específicos de cada Plan Parcial de que se trate.

Se considera un enfoque más operativo y efectivo que, para los grandes conceptos generales y la terminología, se tome como referencia los que se indican en el Plan General y con ese significado se apliquen, a no ser que en algún tema concreto sea necesario matizar o precisar, para definir alguna particularidad de las Normas concretas del Plan Parcial.

De otro modo, además del desconcierto y la confusión que se puede producir al manejar en ámbitos próximos o incluso contiguos, conceptos urbanísticos o denominaciones distintas, se pueden plantear contradicciones entre los diversos escalones de planeamiento que a su vez generen conflictos de interpretación no deseados.

De acuerdo con este criterio, las presentes Normas Urbanísticas tienen como objeto la regulación de la actividad de edificación y uso del suelo en el ámbito del Plan Parcial del Sector ZB-SD-CT-13 en Murcia y por lo tanto las condiciones que han de tenerse en cuenta para su cumplimiento en las futuras parcelaciones y edificaciones en todos y cada uno de los aspectos siguientes:

Vuelos.	Aparcamientos.
Edificabilidad (volumen, altura, ocupación).	Usos permitidos.
Condiciones estéticas.	Parcela mínima.
Criterios de urbanización.	

En cuanto a la terminología, como ya se ha indicado, no se considera necesaria su descripción y explicación porque se emplea la misma y con igual significado que la contenida en el Plan General de Ordenación Urbana de Murcia, suficientemente conocido.

1.2 Fundamentos legales. Normativa Supletoria.

En todo lo no previsto en las presentes Normas, cuya aplicación tendrá carácter prioritario dentro del ámbito del Plan Parcial, se estará a lo dispuesto en la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Murcia, actualmente en vigor, así como las Ordenanzas Municipales de edificación que regirán en todos los aspectos que en ellas se regulan.

Todo ello sin perjuicio de la aplicación y cumplimiento de la Normativa y disposiciones de rango supramunicipal, regional y estatal exigida a la edificación y los usos admitidos en el presente Plan Parcial, como son, los decretos sobre seguridad en la construcción, atenuación acústica, o los diversos aspectos del Código Técnico de la Edificación.

2 NORMAS DE PROTECCIÓN DE VALORES CULTURALES Y AMBIENTALES.

2.1 Sobre los valores edificatorios

Dentro del ámbito del Sector en el que se desarrolla este Plan Parcial no existe ninguna edificación que esté catalogada ni tenga el interés necesario para ser conservada, por lo que no es preciso establecer medidas concretas al respecto.

2.2 Sobre los valores ambientales.

En cuanto a los valores ambientales, tampoco en el ámbito del Sector propiamente dicho existen cauces, caminos tradicionales, vías pecuarias o masas forestales, paisajes u otros elementos que deban ser objeto de una protección específica.

De acuerdo con las previsiones del Convenio Urbanístico, del que este Plan Parcial es consecuencia, vinculado al Sector, se cuantifican 568.494 m² de suelo GD-SD, sobre el que el Plan General Municipal establece una protección específica, y como consecuencia de este desarrollo, será cedido al Ayuntamiento de Murcia para su incorporación al Sistema General de Espacios Libres donde quedará adecuadamente protegido para la conservación de sus valores ambientales.

En todo caso el desarrollo del Plan Parcial, deberá cumplir la normativa general, que ya es abundante, sobre el medio ambiente y su protección.

La jardinería de las zonas verdes se resolverá y ejecutará con especies autóctonas o de bajo consumo hídrico, siendo asimismo conveniente utilizar referencias o modelos de vegetación de la propia zona en cuyo entorno se va a desarrollar esta actuación urbanística.

De acuerdo con lo que establece el Plan General, los proyectos de obras determinarán la tipología de los residuos generados, la forma en que se gestionarán, las operaciones de separación y recogida selectiva proyectada, así como el destino final de los mismos o su gestión por operador autorizado para que este conjunto de actividades se desarrollen adecuadamente.

2.3 Sobre la regulación de los niveles sonoros ambientales.

Para la regulación de los niveles sonoros ambientales se cumplirá lo que se establece en el capítulo 11 del Título 9 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Murcia y aquellas disposiciones complementarias o de mayor rango que le puedan afectar.

Se adjunta como anexo a este Plan Parcial y al Plan Especial que lo complementa, un Estudio de Incidencia Ambiental así como una memoria ambiental que incluye un estudio específico de niveles de inmisión sonora que analiza los niveles sonoros que existen en el entorno del sector, producidos por los viales existentes que pueden tener influencia en esta cuestión y las medidas correctoras que, en su caso, se adoptarán para conseguir que las zonas urbanizables y residenciales queden fuera de las líneas sonoras que se refieren a niveles de 65 decibelios (A) como límite diurno y 55 decibelios (A) como límite nocturno y los que son de aplicación a los otros usos.

En cuanto a los espacios libres, y zonas de protección se establecerán en el Proyecto de Urbanización de cada una de las Unidades de Actuación, masas forestales arbóreas y arbustivas de frondosidad suficiente para que absorban los ruidos y se consiga rebajar los niveles tolerables para tales usos.

Antes de proponer al Ayuntamiento la recepción de las obras de urbanización se realizará una medición para comprobar si las medidas correctoras naturales han sido efectivas y en caso negativo se aplicarán otras de tipo artificial, tales como paneles, o elementos semejantes a los existentes en determinados tramos de autovías urbanas de la ciudad.

De acuerdo con los indicadores obtenidos en el Estudio de niveles de inmisión sonora correspondiente al ámbito de este Plan Parcial, es necesaria la adopción de una serie de medidas activas correctoras que se concretan en la implantación de pantallas acústicas en los bordes del Sector que lindan con la Autovía y que se resolverán con pantallas de tierra, o con pantallas metálicas o de hormigón, según la zona de que se trate o incluso con ambas superpuestas.

Se remitirán al Servicio de calidad Ambiental y al Ministerio de Fomento la documentación que acredite que en el Proyecto de Urbanización se contemplan las medidas correctoras para atenuar adecuadamente la contaminación acústica producida por el tráfico en la autovía, para su validación.

Todo ello sin perjuicio de la plantación de arbolado en las bandas de espacios libres que se prevén en el Plan Parcial y que por su situación pueden contribuir a disminuir los niveles sonoros.

3 NORMAS DE GESTIÓN. SISTEMAS Y PLAZOS DE ACTUACIÓN.

3.1 Tramitación del Plan Parcial.

La tramitación para la aprobación del Plan Parcial, acompañado de la documentación complementaria, que por tratarse de un plan parcial de iniciativa particular, se refiere al Programa de Actuación, se realizará de acuerdo con lo que dispone el Art. 140 de la Ley Regional del suelo 1/2005.

3.2 Gestión del Sector, considerada como una actuación Integrada.

3.2.1 Unidades de Actuación.

La gestión del Sector se desarrollará a través de las cuatro Unidades de Actuación en las que se ha dividido el mismo o a las modificaciones o subdivisiones que a partir de este planteamiento inicial se pueda considerar conveniente adoptar en el futuro.

Se debe tener en cuenta que un Sector amplio como es este, puede verse afectado por las circunstancias de mercado cambiantes que se pueden producir a lo largo de los años que durará el proceso de gestión y urbanización.

La delimitación de unidades se desarrollará en el instrumento de planeamiento urbanístico que establece

la ordenación detallada del Sector, en nuestro caso en el presente Plan Parcial, aunque también podrá modificarse y delimitarse mediante Proyecto de Delimitación de Unidad de Actuación.

3.2.2 Criterios de delimitación.

Las unidades de Actuación se delimitarán cumpliendo los criterios que para tal efecto se establecen en el apartado 3 del Art. 170 de la Ley Regional 1/2005.

En nuestro caso concreto, además de los factores habituales sobre límites naturales, equilibrio de cargas y beneficios, etc., también se han tenido en cuenta las indicaciones que sobre este tema se contienen en el Convenio Urbanístico para el desarrollo de esta área, aprobado por el Ayuntamiento de Murcia, en el que se dan indicaciones sobre los ámbitos de las Unidades de Actuación, cuantía de los aprovechamientos a asignar, etc.

El conjunto de los criterios habituales o genéricos y los específicos de este Plan Parcial propiciarán la facilidad de la gestión para la ejecución del conjunto del Plan Parcial, que es lo que se debe pretender para evitar dificultades añadidas a las que ya de por sí existen en todo proceso de gestión y urbanización del planeamiento.

3.3 Sistema de Actuación.

El sector, a través de las Unidades de Actuación que se han delimitado, o las que se puedan formar en un futuro, se desarrollarán mediante el Sistema de Concertación Directa tal y como se regula en el artículo 178 de la Ley Regional 1/2005.

Las parcelaciones y reparcelaciones de las diversas Unidades de Actuación se redactarán con los criterios que se establecen en los artículos 175 y siguientes de dicha Ley y concordantes del Reglamento de Gestión de la Ley Nacional de 1976.

3.4 Estudios de Detalle.

Se podrán realizar Estudios de Detalle, con las finalidades previstas en el Artículo 120 de la Ley Regional 1/2005 Texto Refundido de la Ley del Suelo.

Dado el tamaño relativamente grande que tienen algunas de las manzanas delimitadas en el Plan Parcial, podrán subdividirse o completar la ordenación mediante la tramitación de un Estudio de Detalle o de una Modificación del Plan Parcial, según sean las características de lo que se pretenda.

En todo caso, si se trata de la creación de nuevos viales, éstos tendrán necesariamente un ancho mínimo de 10 m. repartiéndose entre las nuevas manzanas que se formen, la totalidad de la edificabilidad que tienen inicialmente las manzanas que se vean afectadas por el Estudio de Detalle o la modificación del Plan Parcial, según el carácter privado o público que tengan dichos nuevos viales.

Deberá asegurarse que con la tramitación de estos documentos urbanísticos no se disminuye el número de aparcamientos previstos en el Plan Parcial, dotándose asimismo a los nuevos viales del mismo nivel de urbanización que el resto del sistema viario del sector.

3.5 Normas de Urbanización.

3.5.1 Requisitos de los proyectos de urbanización.

Con carácter general, los Proyectos de Urbanización que desarrollen el presente Plan Parcial deberán cumplir los requisitos y especificaciones que se contienen en el Artículo 159 de la Ley Regional 1/2005, así como los artículos 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento y la normativa específica del Ayuntamiento de Murcia para el desarrollo de los trabajos de redacción de los Proyectos de Urbanización.

Asimismo los Proyectos de Urbanización se redactarán teniendo en cuenta lo que sobre barreras exteriores determinar los artículos 5, 6, 12, 13, 15 y la disposición final de la Orden de 15 de Octubre de 1.991 de la Consejería de Política Territorial y Obras Públicas de la Administración Regional.

Para asegurar el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas de los propietarios se prestará el aval del 10% de los costes de urbanización que establece el artículo 162 de la Ley 1/2005.

Las infraestructuras necesarias para iniciar el proceso urbanizador y que habrán de ser desarrolladas posteriormente mediante el correspondiente proyecto de urbanización son los siguientes:

Viales.	Accesos.	Aparcamientos.
Abastecimiento de Agua.	Saneamiento.	Red de Telefonía.
Red de Gas.	Jardinería.	Red de Electricidad.
Alumbrado Público.		

Tanto el trazado, como las hipótesis de Cálculo para los respectivos diseños serán analizados individualmente en el proyecto de urbanización.

3.5.2 Explanación, pavimentación, señalización y jardinería.

3.5.2.1 Viales.

La red viaria se proyecta, según se señala en los planos, de acuerdo con las dimensiones que en cada caso se indican en las diversas secciones según el tipo de las calles previstas.

El viario interior se proyecta de un firme compuesto por sub-base de zahorra artificial compactada, base de zahorra artificial también compactada y rodadura a base de aglomerado asfáltico en caliente.

Los tipos de firme se proyectarán de acuerdo con la instrucción (6.1.C.) de Carreteras.

La capa de aglomerado en caliente deberá ser capaz de soportar las demandas de resistencia a que estará sometida en función del tipo de tráfico que tendrá que soportar el viario del Sector.

En todas las aceras que tengan un ancho de dos o más metros se dispondrán alcorques, con su correspondiente tapa, para la plantación de árboles de sombra, que llevarán incorporado sistema de riego por goteo.

Los materiales utilizados en aceras, bordillos, etc. se elegirán de acuerdo con los criterios generales que el

Ayuntamiento de Murcia emplea en este tipo de obras de urbanización en núcleos de pedanías.

En concreto las aceras se proyectan con un ancho igual o superior al 30% del ancho de la calzada y se pavimentarán con baldosa de terrazo hidráulico sobre base de hormigón extendido sobre capa de zahorra artificial compactada.

La jardinería independientemente del mobiliario urbano y de las zonas enlosadas de paseos, etc. corresponderá al concepto de plantaciones de arbolado.

La formación de riesgo por aspersión, en su caso, deberá crear una pluviometría homogénea para lograr un crecimiento uniforme y evitar la formación de charcos.

El Proyecto de Urbanización contemplará el tratamiento de las zonas ajardinadas propias del Sector, y de los espacios libres de dominio y uso público, de la forma adecuada a cada caso, incorporando las obras de fábrica, rellenos de tierra, arbolado y plantaciones acorde con la climatología de la zona.

La jardinería de las zonas verdes y espacios libres se realizará preferentemente con especies autóctonas o de bajo consumo hídrico, siendo conveniente considerar como uno de los modelos a obtener, los de la propia huerta, en cuyos límites se va a desarrollar la actuación urbanística.

Las labores propias de desbroce de la vegetación no se harán en época de nidificación de las aves, es decir entre marzo y agosto, ambos inclusive, y en aquellas zonas en las que puedan existir tales elementos.

3.5.2.2 Aparcamientos.

Los aparcamientos se disponen de acuerdo con la Ley 1/2005 del Suelo de la Región de Murcia, con la cuantificación mínima prevista en el artículo 106 h de la Ley 1/2005.

Las dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento en los viales y espacios públicos serán:

- a) Aparcamiento tipo 2,20 x 4,50 m.
- b) Aparcamiento para minúsculo 3,30 x 4,50 m.

3.5.3 Redes de Abastecimiento de Agua.

El abastecimiento de agua así como la red de riego se proyectarán formando mallas cerradas con tuberías de fundición dúctil con la presión adecuada para garantizar el servicio en todos los puntos de la urbanización. El caudal procedente de la red municipal es suficiente para la dotación exigida (mínimo de 300 l./hab./día de consumo instantáneo en el sector). Aprovechando la instalación de circuitos cerrados se instalarán válvulas de cierre necesarias para atender las posibles averías, manteniendo el servicio en condiciones óptimas. En todo caso el servicio municipal de agua indicará la conveniencia de introducir los mecanismos que optimicen el funcionamiento de la red.

Velocidad máxima del agua	1,2 m/seg.
Velocidad mínima	0,5 m/seg.
Presión máxima	60 m x a.
Tubería: presión nominal	20 atm.
Presión de servicio	10 atm.

Los caudales de cálculo vendrán incrementados por los hidrantes de incendios.

Los diámetros mínimos a fijar serán de 150 mm. para arterias principales y 100 mm. para las secundarias.

Los hidrantes contra incendios tendrán las características y diámetros especificados por el Ayuntamiento, serán del tipo aéreo de 100 mm. y con salidas de 100 mm. con un caudal de 309 m³/h. Deberán evacuar los dos más alejados de la toma simultáneamente.

El entronque con la red general municipal se realiza en la conducción principal fijada por EMUASA grafiándose en el plano correspondiente el punto de entronque y la conducción de transporte exterior al sector.

La red de riego conectará en la red principal de EMUASA y será mallada. Para todas las zonas verdes y alcorques en aceras, las tuberías de esta red serán de polietileno.

El trazado de las conducciones de agua potable se realizará por las aceras, para mejorar la accesibilidad y el mantenimiento de la red y a una distancia de al menos 1,50 m. sobre la arista inferior de la red de alcantarillado.

La instalación de abastecimiento de agua potable se dotará de las llaves de compuerta necesarias, ya señaladas en el esquema del plano correspondiente, para poder lograr su aislamiento por sectores.

3.5.4 Red de Saneamiento.

A los efectos de cálculo, y con independencia de que, como ya se ha indicado, se realizará un sistema operativo, diferenciando la red de fecales de la de pluviales, se tendrán en cuenta los siguientes caudales:

Residuales: 12 litros/m² edificable y día vertidos en 8 horas al día.

Pluviales: Recogida de cubiertas a 100 litros seg/ha.

Los coeficientes de escorrentía a utilizar para el cálculo de caudales de recogida serán:

Zonas verdes	c = 0,30
Cubiertas	c = 0,90
Pavimento	c = 0,85

La velocidad mínima para el agua en la red a efectos de proyecto será de 0,6 m/seg y la velocidad máxima de 3 m/seg. Los imbornales para recogidas de agua pluviales no tendrán cuencas superiores a 600 m² y serán de tipo sifónico.

El diámetro mínimo de las conducciones será de 300 mm., los tubos tendrán la unión de campana con junta de goma, si son de hormigón en masa.

La pendiente mínima será de 3/1000.

Los pozos de registro se situarán a distancia máxima de 50 m. y en todo caso en los puntos de cambio de sección o cruces de calzada.

En todas las zonas donde la red de saneamiento se sitúa en el eje de la calzada, se dejarán acometidas en cada una de las parcelas antes de la realización de la pavimentación.

Todo el efluente recogido por la red de saneamiento será enviado por gravedad al Colector principal de saneamiento fijado por EMUASA.

Las tuberías serán de hormigón con junta elástica.

En el correspondiente plano de los que componen la documentación gráfica del Plan Parcial se refleja el esquema de la red de saneamiento del Sector.

3.5.5 Redes de distribución de energía eléctrica y de alumbrado público.

3.5.5.1 Suministro de Energía Eléctrica en Media Tensión.

Se considera el suministro en media tensión a partir de la red de distribución eléctrica de la Compañía Suministradora, con las siguientes características.

Tensión de suministro 20 Kv.

Frecuencia de suministro 50 Hz.

Tensión de aislamiento 24 Kv (UNE 21062).

Potencia de Cortocircuito 350 MVA.

3.5.5.2 Suministro de energía eléctrica en Baja Tensión.

Se considerará el suministro en baja Tensión, a partir de los armarios de reparto de red de Baja Tensión, todos ellos de ocho (8) salidas existentes en los Centros de Transformación previstos de 2x630 KVA.

Tensión de servicio 380/220 V.

Frecuencia de servicio 50 Hz.

Tensión de aislamiento 1 Kv (UNE 21062).

3.5.5.3 Distribución eléctrica.

De acuerdo con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, se establecerán las siguientes tensiones mínimas:

- Alimentación a armarios de Distribución: 6 mm² (mínimo).

- Distribución de alumbrado 6 mm²

- Conexión alumbrado 2,5 mm²

3.5.5.4 Niveles de iluminación.

Para los cálculos de alumbrado se deberán tener en cuenta las curvas de distribución luminosa de los aparatos, partiendo del flujo luminoso, coeficiente de utilización, factor de conservación, etc, indicados por los fabricantes de las luminarias seleccionadas y las recomendaciones de los Manuales de la ANLE y Tabla internacional de alumbrado.

A fin de conseguir un buen rendimiento luminoso con el menor consumo energético (Ahorro de energía) se proyectará y calculará con lámparas de Vapor de Sodio Alta Presión y a fin de unificar los repuestos para posteriores mantenimientos, estas serán de 250 W de potencia con una altura de columna de 10 m. para una anchura de viario de hasta 10 m. y de 12 m. de altura para anchos superiores.

Se preverá la reducción de iluminación utilizando reguladores de flujo luminoso emitido por cada luminaria así como también la reducción de la potencia consumida a partir de cierta hora.

Esta potencia de funcionamiento durante los periodos de reducción estará comprendida entre el 50 y 60% del total.

Se descarta la posibilidad de la instalación de luminarias adoptando el sistema de apagado alternativo de lámparas.

Como niveles de iluminación generales deben considerarse los siguientes:

- Calles de tráfico rodado > 10 m 20/30 Lux Unif: 0,3

- Calles secundarias < 6 m. 12/15 Lux Unif: 0,25

- Parques, jardines y paseos 10/15 Lux.

Se instalarán luminarias con un grado de protección IP SS para evitar defectos por inclemencias atmosféricas.

Dadas las características urbanísticas del área de actuación, al ser un sector de uso residencial, las luminarias a instalar servirán para dotar de iluminación adecuada, tanto al tráfico rodado por la calzada, como al tráfico peatonal que circulará por las aceras.

Cada luminaria estará dotada de dispositivos de protección contra cortocircuitos en su conexión con la red de distribución, estos serán fusibles seccionables.

Se dotará a los Cuadros de Reparto de un Interruptor Horario para poder seleccionar horarios de funcionamiento combinados con una célula fotoeléctrica.

El alumbrado de la vía pública deberá proyectarse bajo los criterios de eficiencia y ahorro energético, reducción del resplandor luminoso nocturno y adecuada gestión de los residuos generados por los mismos.

Para ello las farolas se alimentarán de energía solar, los niveles de iluminación alcanzados serán los adecuados para cada tipo de vía y no podrán proyectar haz de luz en sentido ascendente o hacia el cielo.

El alumbrado de las vías públicas deberá proyectarse bajo los criterios de eficiencia y ahorro energético, reducción del resplandor luminoso nocturno y adecuada gestión de los residuos generados por los mismos.

3.5.5.5 Red de Tierra.

Toda la distribución de las líneas generales desde los armarios de reparto hasta los armarios de acometida de Baja Tensión irán acompañados por cable de tierra que posteriormente conectarán físicamente los equipos y elementos a la red de general de tierras.

Todos los equipos que dispongan de alimentación eléctrica, así como los cuadros eléctricos, canalizaciones, luminarias, etc, o elementos que puedan estar en tensión, se conectarán a la red general de tierras.

3.5.6 Red de Telefonía y Audiovisuales.

Aún cuando la red telefónica, se podrán realizar por alguna o algunas de las compañías privadas que actualmente prestan ese servicio, para homogeneizar las características y demandas que se podrán plantear a cada una de ellas, se considera conveniente tener como referencia técnica de mínimos, las Normas establecidas en el documento "Diseño de Canalizaciones Telefónicas en Urbanizaciones y Polígo-

nos Industriales" de la Compañía Telefónica, así como el resto de la Normativa vigente, que tiene por objeto la determinación de las características geométricas, funcionales y estructurales de las canalizaciones subterráneas y elementos a ellas asociadas, que constituyen el soporte de las redes de distribución en este tipo de urbanizaciones.

La red de telefonía y audiovisuales se colocará de acuerdo con lo indicado en el correspondiente plano de conductos enterrados de cables-guía para la instalación de la red de teléfonos y optativamente, a decidir en el momento de la redacción del Proyecto de Urbanización, canalización enterrada para instalaciones de T.V.

En la documentación gráfica correspondiente se indica el punto de entronque con la red telefónica que ha autorizado la Compañía Telefónica, S.A.

3.5.7 Red de Gas.

Se instalará una red de tuberías bajo viales para conducción del gas. Se incorpora plano en el que grafía la red y acometidas a parcelas, así como el entronque y la conducción de transporte hasta el sector fijado por la Compañía Gas Natural de Murcia.

4 NORMAS DE EDIFICACIÓN.

4.1 GENERALIDADES, OBJETO Y ÁMBITO.

Las presentes Normas tienen por objeto la regulación de las actividades de edificación y uso del suelo en el ámbito del Plan Parcial del Sector ZB-SD-CT-13 de Murcia y por lo tanto las condiciones que han de tener en cuenta para su cumplimiento en las futuras edificaciones que se ejecuten en el Sector, en todos y cada uno de los aspectos siguientes:

Edificabilidad (volumen, altura, ocupación).

Aparcamientos.

Usos permitidos.

Parcela mínima.

4.2 FUNDAMENTOS LEGALES, NORMATIVA SUPLETORIA.

En todo aquello no previsto en las presentes Normas cuya aplicación tendrá carácter preferente dentro del ámbito del Plan Parcial, se estará a lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana de Murcia que regirá asimismo en todos los aspectos que regula: obras y usos objeto de licencia municipal, requisitos de la ejecución de las obras, forma de medir las alturas y volúmenes, normas de seguridad en la construcción, así como las actuaciones procedentes en el supuesto de que se cometan infracciones urbanísticas.

Todo ello sin perjuicio del cumplimiento de la Normativa y legislación de rango supramunicipal, regional o estatal, exigida a la edificación y a los usos admitidos en el presente Plan Parcial, tales como el Código Técnico de la Edificación, los Decretos sobre Seguridad en la Construcción, etc.

4.3 NORMAS DE EDIFICACIÓN.

4.3.1 Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas.

Se cumplirán todas las prescripciones relativas a la seguridad ciudadana, adoptándose todas las medidas ne-

cesarias para asegurar el cumplimiento de la Normativa que permita evitar los riesgos que cualquier tipo de obras pueden producir a los ciudadanos.

4.3.2 Condiciones generales de edificación, volumen y uso.

Se cumplirán las disposiciones que sobre cada uno de estos aspectos se contienen en el Plan General de Ordenación Urbana de Murcia salvo en aquellas disposiciones que quedan definidas con mayor detalle en las Normas del presente Plan Parcial.

4.3.3 Normas de Edificación particulares de cada zona.

4.3.3.1 Edificación residencial y usos admisibles complementarios.

4.3.3.2 Edificación comercial.

4.3.3.3 Equipamientos, públicos y privados.

4.3.3.4 Parcelas para infraestructuras o servicios urbanos.

4.3.3.5 Jardines y parques y espacios de protección.

Se desarrollan a continuación las anteriores Normas de cada zona.

4.3.3.1 Edificación residencial y usos admisibles complementarios.

Uso genérico residencial.

4.3.3.1.1 Consideraciones generales y tipologías.

Se asigna cada zona concreta, la nomenclatura correspondiente de acuerdo a los criterios del P.G.O.U. de Murcia para el suelo urbanizable. Las tipologías deben quedar abiertas a las necesidades que se planteen en función del momento en que se proyecte cada manzana o conjunto de ellas, ya que determinar absolutamente a 4, 8 o incluso 12 años vista las características de la edificación, supone condenar muy probablemente a las modificaciones del Plan Parcial, puesto que las condiciones económicas, sociales, etc., varían por ciclos a "medio plazo" como aquí se prevén. Así pues se definen las tipologías pero se deja abierta su ubicación concreta. No obstante se determina la edificabilidad en cada manzana y su número de plantas máximo por lo que existe ya una predeterminación de la ordenación y planteamiento edificatorio del Sector, que queda relacionado con los índices de edificabilidad y alturas que se concretan y definen.

Las tipologías en este Plan Parcial son:

- Bloque de vivienda plurifamiliar exento. (RB). Tipología 13.1 y 13.2.

Se determina la edificabilidad y nº de plantas mediante un cuadro que figura en el plano 01 "Zonificación y usos pormenorizados" y en los cuadros numéricos de la Memoria.

4.3.3.1.2 Normas de edificabilidad.

M² edificables: el número de metros cuadrados edificables, tanto de cada Unidad de Actuación, como de cada

manzana o parcela completa, con su edificabilidad unitaria correspondiente es el que se especifica en el cuadro resumen de datos numéricos de la memoria y en los planos de ordenación.

Se han de respetar las alturas especificadas en el mencionado cuadro de la Memoria y planos de Ordenación y la distribución de edificabilidad ordenada por el Plan Parcial, o en su caso Estudio de Detalle, y se ajustarán a las tipologías previstas o posibles para cada manzana.

Corresponderá a los proyectos de edificación fijar la altura y ocupación en planta, siempre que se respeten y cumplan los retranqueos a linderos y alturas máximas que se indican para cada caso.

4.3.3.1.3 Vivienda colectiva, bloque aislado, baja densidad. RB-CT-13.1

Responde a la tipología de Plan General de Edificación Abierta, bloques separados o exentos, con tipología de bloque abierto, uno o varios en cada parcela, donde se pretende crear espacios permeables.

El número máximo de plantas será de 4 + A (cuatro más ático) con una altura máxima de 17 m.

Los usos:

Se permite el uso residencial en todas las planta sobre rasante.

En planta baja pueden existir otros usos compatibles con la vivienda, tales como: comercio local, oficinas y servicios profesionales, hostelería. Si el uso original fuera vivienda se necesitará la oportuna licencia municipal para su transformación o cambio de alguno de los usos mencionados.

El retranqueo mínimo a las alineaciones oficiales será de 5 m.

La separación entre bloques o edificaciones será:

* Separación entre fachadas H, siendo H la suma de alturas de cornisa (de la última planta no retranqueada) de los bloques afectados.

* Separación entre fachadas y testeros $\frac{1}{2}$ H.

* Separación a linderos $\frac{1}{2}$ H.

Las plantas sótano o semisótano, tendrán uso exclusivo para aparcamiento de vehículos y otras dependencias complementarias de las viviendas, tales como instalaciones o trasteros, pero nunca para estancias habitables o vivideras.

La ocupación máxima en cada parcela será del 40% sobre rasante.

Bajo rasante la ocupación máxima será del 80% de la parcela respetándose en todo caso los retranqueos a alineaciones oficiales.

La dotación mínima de plazas de aparcamiento será de 1 por vivienda y/o cada 100 m² de edificación.

Los espacios de parcela privada no ocupados por la edificación o los sótanos o semisótanos recibirán un tratamiento ajardinado cuya definición y presupuesto se debe incluir en el Proyecto de Edificación que se presente para la solicitud de licencia.

Se permitirán construcciones no cubiertas o semicubiertas, como pérgolas, o instalaciones auxiliares de instalaciones deportivas, o piscinas, con un máximo del 15% de la superficie de la parcela, sin que computen a efectos de edificabilidad.

Las plantas bajas de los edificios que queden diáfanas y así se recoja en el Proyecto de Edificación, con excepción de los zaguanes, no computarán a los efectos de edificabilidad, aunque sí en cuanto al número de plantas.

En lo no precisado aquí se estará a lo dispuesto en las O.O. de este Plan Especial y las O.O.M.M. de edificación.

4.3.3.1.4 Vivienda colectiva bloque aislado, alta densidad, RB-CT-13.2.

Responde a la tipología del Plan General de Edificación abierta bloques separados o exentos, con tipología de bloque abierto, uno o varios en cada parcela, donde se pretende crear espacios permeables.

El número máximo de alturas será el siguiente:

* Con carácter general será de 10+A (diez más ático) (35 m.)

* En aquellas parcelas que tienen prima de edificabilidad por destinarse a vivienda de protección pública, la altura máxima será de 12+A (doce más ático) (41 m.) siempre que se haga uso de esta prima de edificabilidad.

* En las parcelas 02VP-RB-CT-13.2, 03VP-RB-CT-13.2, 06-RB-CT-13.2 y 07-RB-CT-13.2 y condicionado por el cumplimiento de la normativa de ruido, la altura máxima será de 8+A (29 m.), 9+A (32 m.) ó 10+A (35 m.) según las zonas de cada una de las parcelas que quedan grafiadas en los planos de zonificación.

Los usos:

Se permite el uso residencial en todas las planta sobre rasante.

En planta baja pueden existir otros usos compatibles con la vivienda, tales como: comercio local, oficinas y servicios profesionales, hostelería. Si el uso original fuera vivienda se necesitará la oportuna licencia municipal para su transformación o cambio de alguno de los usos mencionados.

Los retranqueos serán:

* 3 m. a las alineaciones oficiales de parcela.

* 3 m. en linderos a los espacios públicos y dotaciones y $\frac{1}{3}$ H. con otras parcelas residenciales, siendo H la altura del bloque de vivienda de que se trate.

Separación entre edificaciones:

* Bloques con orientación Norte-Sur (ver croquis).

- Entre fachadas $\frac{2}{3}$ H.

- Entre fachada y testero $\frac{1}{2}$ H.

Entre testeros $\frac{1}{3}$ H. Bloques con orientación Este-Oeste.

- Entre fachadas $\frac{1}{2}$ H.

- Entre testero y fachadas $\frac{1}{2}$ H.

- Entre testero y testero $\frac{1}{3}$ H.

La longitud máxima de un bloque no podrá ser superior al 75% de la longitud de la fachada de esa parcela.

Las plantas sótano o semisótano, tendrán uso exclusivo para aparcamiento de vehículos y otras dependencias complementarias de las viviendas, tales como instalaciones o trasteros, pero nunca para estancias habitables o vivideras.

La ocupación máxima en cada parcela será del 50% sobre rasante.

Bajo rasante la ocupación máxima será del 100% de la parcela respetando un retranqueo mínimo de 1,5 m. a las alineaciones oficiales.

La dotación mínima de plazas de aparcamiento será de 1 por vivienda y/o cada 100 m² de edificación.

Los espacios de parcela privada no ocupados por la edificación o los sótanos o semisótanos recibirán un tratamiento ajardinado cuya definición y presupuesto se debe incluir en el Proyecto de Edificación que se presente para la solicitud de licencia.

Se permitirán construcciones no cubiertas o semicubiertas, como pérgolas, o instalaciones auxiliares de instalaciones deportivas, o piscinas, con un máximo del 15% de la superficie de la parcela, sin que computen a efectos de edificabilidad.

Las plantas bajas de los edificios que queden diáfanas y así se recoja en el Proyecto de Edificación, con excepción de los zaguanes, no computarán a los efectos de edificabilidad, aunque sí en cuanto al número de plantas.

Las parcelas destinadas a vivienda de protección pública, con el porcentaje previsto en la Ley, se identifican como M-VP y se le aplicará la Normativa correspondiente a esta tipología.

En lo no precisado aquí se estará a lo dispuesto en las O.O. de este Plan Parcial y las O.O.M.M. de edificación.

4.3.3.1.5 Alineaciones.

Serán las que se establecen en los planos del Plan Parcial, y a ellas podrán adosarse las edificaciones, con la excepción de aquellas manzanas en las que se establece un retranqueo obligado, que en todo caso deberá respetarse.

Para el resto de las parcelas y manzanas, no será obligatoria la alineación a fachada con la edificación, pudiendo ordenarse los bloques exentos y edificaciones en el interior de las parcelas, con el fin de mejorar las posibilidades de permeabilidad visual del conjunto.

Todo ello sin perjuicio del cumplimiento de la Normativa del Plan General relativa a que la separación entre las fachadas de las edificaciones y la calzada correspondiente no será inferior al 30% de la anchura de la calzada.

4.3.3.1.6 Retranqueos.

En bloques plurifamiliares aislados el retranqueo es libre y puede ser variable respecto al vial o espacio público, siempre que se respete la ocupación máxima de cada parcela o manzana.

La disposición formal de los bloques dentro de cada parcela es libre, siempre que se consiga un adecuado soleamiento y que se evite la formación de un excesivo efecto pantalla con las edificaciones.

En las viviendas de tipología agrupada se admiten retranqueos al objeto de constituir jardines o terrazas privadas, siempre que el retranqueo se efectúe por parcelas o manzanas completas, aunque no sea uniforme en función de la composición arquitectónica del conjunto.

En viviendas agrupadas y/o pareadas se admite un retranqueo mínimo de 2,50 m. a viales desde la edificación cerrada.

4.3.3.1.7 Usos permitidos.

En las parcelas de vivienda plurifamiliar (Tipologías 2 y 3), además de la zona específicamente prevista para uso comercial, se permite también este uso en la planta baja de los diversos bloques exentos, además de los anteriores, debiendo quedar esta cuestión definida en el proyecto que obtenga licencia municipal, y no pudiendo cambiar en el tiempo sin la autorización y tramitación correspondiente.

4.3.3.1.8 Condiciones estéticas.

Las fachadas recayentes a espacios libres de parcelas o manzanas de carácter privado, se tratarán como las recayentes a calle o espacios libres públicos.

Los materiales exteriores, tanto en muros, como en fachadas y cubiertas, serán nobles y naturales es decir: piedra natural, ladrillo, madera, hormigón, etc. tendiendo a los absorbentes tanto de la luz como del sonido, y sin perjuicio de cumplir las condiciones que se establecen en el Código Técnico de la Edificación y que puedan afectarle.

Las medianeras, en caso de así determinarlo la cédula urbanística de la parcela, no tendrán carácter definitivo, y en caso de existir temporalmente se tratará con terminación de fachada, hasta quedar cubierta por la edificación colindante.

Los edificios y viviendas deberán instalar captadores solares para uso térmico que deberán aportar, como mínimo el 60% de las necesidades, quedando integrados en el conjunto arquitectónico y siempre de acuerdo con las determinaciones del Código Técnico de la Edificación.

4.3.3.2 Zona de usos terciarios y comerciales.

En las parcelas destinadas a este uso, previstas en la zonificación del Plan Parcial, se permiten usos terciarios y comerciales, con exclusión de aquellos que puedan resultar molestas para el uso residencial próximo y con una altura máxima de 3 plantas y 11 m.

Será obligatorio el establecimiento de aparcamientos privados, en la proporción mínima de uno por cada 100 m² construidos que computen como edificabilidad.

Las alineaciones son máximas, condicionadas siempre a que el que construya posteriormente no deje medianeras vistas, sino tratadas con iguales materiales que la fachada principal. La edificabilidad es la indicada en los planos de zonificación y en los cuadros numéricos de la Memoria.

La parcela mínima será de 200 m².

4.3.3.3 Equipamientos.

4.3.3.3.1 Edificabilidad.

Para los equipamientos de titularidad pública los metros cuadrados edificables serán de 2 m²/m² de acuerdo

con lo que se establece en el Plan General de Ordenación Urbana.

Para los equipamientos de titularidad privada la edificabilidad máxima de cada parcela concreta se indica en los planos de zonificación y en los cuadros numéricos de la memoria, computando dentro del aprovechamiento global del Plan Parcial.

4.3.3.3.2 Altura.

La altura máxima será con carácter general de 3 plantas equivalentes a 11 m.

Si fuera necesaria una cuarta planta, ésta, con una altura máxima de 3 m. tendrá una superficie máxima del 50% de la inmediata anterior y retranqueada al menos 3 m. de todas sus fachadas.

Se permitirá la altura necesaria para aquellas instalaciones deportivas o de otro tipo, que por sus propias características, o las de algún elemento concreto, precisen de mayor altura de la indicada, debiendo quedar este extremo suficientemente justificado.

4.3.3.3.3 Vuelos.

No se permiten vuelos que sobrepasen las alineaciones de las parcelas de equipamientos.

4.3.3.3.4 Ocupación.

Será libre en el interior de cada parcela.

4.3.3.3.5 Usos.

Serán posibles todos los previstos en el artículo 106 de la Ley 1/2005, tales como Educativos, docentes, culturales, sanitarios, administrativos, deportivos y sociales, así como cualquier equipamiento público o privado, según la titularidad de la parcela relacionado con los anteriores que el Ayuntamiento de Murcia crea conveniente o necesario implantar o autorizar en el ámbito del sector para atender las necesidades propias del mismo.

Las zonas de suelo de uso dotacional situadas dentro de las isófonas de 60 db(A) diurna y 50 db(A) nocturna o superior, sólo podrán admitir usos compatibles con esos niveles de ruido.

Concretamente la zona de equipamiento privado situada junto a la Autovía A-7 (E-06 DP) se deberá destinar a usos de suelo que cumplan con los niveles de ruido previstos en el Decreto 48/98, evitando aquellos usos que por su carácter más restrictivo respecto a la permisividad al ruido, no cumplirían dicho Decreto.

4.3.3.3.6 Parcela mínima.

Será de 500 m².

4.3.3.4 Parcelas para infraestructuras o servicios urbanos.

Las parcelas calificadas así y señaladas en los planos de ordenación, destinadas a acoger los Centros de Transformación o cualquier otra instalación de infraestructura, general y necesaria para todo el Sector, tendrá el carácter de indivisible y su edificabilidad será de 1 m²/m².

La altura máxima será de una planta, equivalente en este caso a 3,5 m. debiendo cuidarse el aspecto estético

de los Centros de Transformación o de cualquier otra edificación de servicio, para que se queden debidamente integrados en el conjunto de las edificaciones del Plan Parcial. En el caso de que la parcela se destine a depósito de agua, éste podrá tener la altura necesaria para obtener el volumen de acumulación necesario.

4.3.3.5 Espacios libres y zonas verdes.

Las parcelas calificadas para estos usos, tanto los de Sistema General como los de carácter local, se regirán en cuanto a usos, edificabilidad, etc. por todas las condiciones que para este tipo de suelo, se establecen en el Plan General de Ordenación Municipal y concretamente en el capítulo 7, del título 3 de sus Normas Urbanísticas.

4.3.3.6 Normas sobre Accesibilidad en las Edificaciones.

Todas las edificaciones e instalaciones que se deseen implantar en cualquiera de las parcelas del Plan Parcial deberán cumplir los temas que sobre accesibilidad le sean de aplicación, contenidos en el capítulo III de la Orden de 15 de Octubre de 1.991 de la Conserjería de Política Territorial y Obras Públicas, y en la Ley Regional 5/95 de Condiciones de accesibilidad en edificios de viviendas y de Promoción de la Accesibilidad General así como los aspectos del Código Técnico que incidan en esta cuestión.

En todos los proyectos que soliciten Licencia o sean realizados por el propio Ayuntamiento, se justificará expresamente el cumplimiento de las determinaciones sobre umbrales, puertas, zonas comunes, rampas, desniveles, escaleras, pasamanos, pasillos, ascensores, aseos, duchas, vestuarios y aparcamientos de acuerdo con lo indicado en el Art. 13.3 de la Orden de 15 de Octubre de 1.991.

Haciendo un recorrido de las normas de aplicación desde lo más antiguo, a lo más moderno, podemos recordar que los aspectos básicos que se deberán cumplir en las obras de urbanización del Sector, serán los siguientes:

- De la Orden de 15 de octubre de 1991 de la Conserjería de Política Territorial, Obras Públicas y Medio Ambiente sobre accesibilidad en espacios públicos y edificación:

- El art. 5 relativo a la disposición en planta, de los itinerarios peatonales, cuya anchura mínima será de 1,5 m. el tipo de pavimento según el tipo de tránsito a que estén destinados, las franjas de advertencia, la señalización en esquinas, chaflanes, y cambios de dirección en aceras y vías peatonales, los pasos de peatones y vados, y las curvas, medianas, puntos singulares y rejillas.

Asimismo se tendrá en cuenta el número mínimo de plazas de estacionamiento para minusválidos en aparcamientos públicos y zonas de estacionamiento de vehículos y los accesos peatonales a dichas plazas.

- El art. 6 sobre disposiciones en alzados, en vados peatonales, rampas con sus anchos y pendientes mínimas o máximas, las escaleras, con su anchura mínima, número de escalones, desniveles, pasamanos, elementos urbanos de uso público, salientes, elementos verticales y obstáculos.

- Sobre la Ley 5/95 de abril de Condiciones de Habitabilidad en edificios de vivienda y promoción de la edi-

ficabilidad general se tendrá en cuenta el Título II sobre accesibilidad general y en concreto el capítulo II que trata de las disposiciones sobre barreras arquitectónicas.

- El art. 8 sobre planeamiento urbanístico, y en concreto los proyectos de urbanización, el tratamiento a las zonas de espacios libres y las vías públicas.

- El art. 9 sobre los elementos de urbanización, anchura mínima de itinerarios peatonales, y calzadas.

- El art. 10 sobre mobiliario urbano, señales verticales, amueblamiento, protección y señalización.

Asimismo también se tendrán en cuenta el resto de artículos de esta Ley sobre accesibilidad a los edificios e instalaciones, etc.

- Real Decreto 505/2007 de 20 de abril, por el que se aprueban las disposiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.

En concreto se tendrá en cuenta para la urbanización, el capítulo II de este Real Decreto, sobre itinerarios peatonales, y su accesibilidad, elementos de urbanización, puntos de cruce, entradas y salidas de vehículos, urbanización de frentes de parcela, mobiliario urbano, y aparcamientos y elementos de control y protección de tráfico rodado, y señalización e información accesible.

- Por último también se tendrán en cuenta cuantas disposiciones se contienen sobre el tema de la accesibilidad en los diversos documentos básicos del Código Técnico, y en concreto el DB-SU seguridad de utilización con sus diversos capítulos sobre riesgo de caída, riesgo de impacto o atropamiento, riesgo de aprisionamiento, etc.

5 MEDIDAS CORRECTORAS AMBIENTALES.

Se incorporan a continuación las medidas preventivas y correctoras que se contiene en el Estudio de Incidencia Ambiental del Sector.

5.1 Introducción

Las medidas protectoras y correctoras a aplicar tienen como finalidad disminuir los impactos negativos generados por las posibles actuaciones derivadas del desarrollo del sector, permitiendo de este modo la compatibilidad de las mismas con la conservación de los valores ambientales de la zona en la que se enmarca.

Conforme a la identificación de impactos potenciales que se ha efectuado, se establecerán dos grupos de medidas correctoras. En las del primer tipo, que afectarán a acciones generadoras de impacto elevados, se propondrá la eliminación o modificación de dicha acción cuando el nivel de definición sea suficiente, y en las del segundo tipo (acciones no críticas) se establecerán medidas complementarias de corrección específicas.

Según el momento de desarrollo de los trabajos para los que se proyectan, estas medidas van a ser de tipo cautelar o bien correctora. Las medidas cautelares, o protectoras, son aquellas a adoptar durante las fases de diseño y ejecución de las posibles actuaciones.

A su vez, las medidas correctoras son las que se aplican una vez ejecutados los trabajos, y tienen como objetivo regenerar el medio y/o minimizar los impactos residuales.

En este sentido, el punto de partida para la adopción de todas estas medidas debe ser un diseño adecuado de la planificación que desarrolle el suelo urbanizable propuesto, desde el punto de vista medioambiental, así como un cuidado específico durante la fase de ejecución de las obras a efectos de prevenir impactos. Por otro lado, la aplicación de tales medidas ha de realizarse lo antes posible en el tiempo, al objeto de minimizar impactos de índole no deseada.

Al diseñar las medidas correctoras es necesario tener en cuenta dónde y cuándo se van a aplicar, pero en cualquier caso, para cualquier actividad hay que tener en cuenta tres aspectos importantes:

- Es preferible actuar en el diseño del proyecto para que no se produzca la alteración, que tener que corregirla a posteriori.

- Sobre determinadas alteraciones, si llegan a producirse, no existe posibilidad de recurrir a medidas correctoras.

- Algunas medidas correctoras deberán ser aplicadas o no, en función de los resultados que de la aplicación del Programa de Vigilancia se deriven.

5.2 Medidas preventivas de planificación.

5.2.1 Definición de las características de la actuación.

Una vez determinada oportunidad de actuación sobre la zona se han definido sus características, en función de las características estructurales del territorio, los condicionantes ambientales y paisajísticos, la afección a la población y de las características de las infraestructuras relacionadas.

5.2.2 Dirección ambiental de la obra

En todas las fases del desarrollo se contará con asistencia técnica mediante la presencia de un técnico especialista en disciplinas medioambientales, que dependerá de la Dirección de Obra y que asesorará sobre los aspectos relacionados con el medio ambiente, en cuanto al modo de ejecutar las obras y resolverá sobre imprevistos que puedan aparecer.

Durante la fase de Obras se llevará a cabo un seguimiento y vigilancia de los aspectos medioambientales y arqueológicos de las obras, que se extenderá temporalmente una vez acabada ésta, de forma que se pueda garantizar la aplicación y correcto funcionamiento de las medidas correctoras ejecutadas.

Se comprobará la correcta realización de las restauraciones topográficas y vegetales y del resto de las medidas correctoras diseñadas en el proyecto correspondiente.

5.3 Medidas preventivas del proyecto de sectorización.

Son medidas preventivas las adoptadas en las primeras fases de planificación, ya que su fin es evitar o reducir los impactos antes de la definición última de la misma.

La principal medida preventiva, y la que mayor repercusión va a tener, es la adecuada determinación de alter-

nativas buscando la mínima afección, tras haber estudiado la zona en profundidad, identificando las zonas más sensibles, y la elección de la solución óptima, con los condicionantes ambientales descritos en el capítulo de Inventario Ambiental y Medio Socio-económico, de forma que se ha escogido la que genera un menor impacto, teniendo como premisa las necesidades de la futura zona urbanizable.

5.3.1 Atmósfera

El principal foco generador de ruidos es la Autovía A-7, que cruza el Sector aproximadamente por su mitad.

El estudio de ruidos ha determinado los niveles sonoros del tráfico, tanto diurno como nocturno, estableciendo las distancias a las que se encuentran las isófonas correspondientes a los niveles máximos permitidos.

En esta fase de proyecto se han tenido en cuenta estos niveles, bien retranscurriendo las zonas urbanizables, bien introduciendo medidas correctoras adecuadas, como pantallas acústicas.

5.3.2 Vegetación natural y hábitats

Se ha tenido como premisa minimizar la actuación sobre áreas de vegetación natural, que en este caso se circunscriben a la Rambla de la Higuera, ya que el resto del territorio posee una vegetación de tipo arvense (ligada a los cultivos) o extremadamente degradada.

Los polígonos de hábitats incluidos en la Cartografía Nacional de Hábitats aprobada, realizada de acuerdo a la Directiva 92/43/CEE, han quedado igualmente fuera de cualquier actuación urbanizadora, de forma que no sufran una disminución de su superficie actual.

5.3.3 Afecciones al medio socio-económico

Para evitar conflictos con desarrollos aledaños, en la fase de proyecto se ha tenido en cuenta la distribución de los sistemas y usos previstos en ellos, de forma que exista una continuidad espacial.

Los nuevos viales de comunicación interior y exterior se han diseñado para facilitar la continuidad con los sectores vecinos.

5.3.4 Paisaje

Actualmente, la zona posee un paisaje muy degradado en su parte Norte, debido a la actividad ganadera intensiva, con naves y balsas de lixiviados y purines de gran incidencia perceptual.

Desde la fase de proyecto se prevé la desaparición de estas estructuras y su transformación en zonas de uso residencial.

5.4 Medidas preventivas en las futuras obras.

A diferencia de las medidas correctoras que se proponen en las fases anteriores (de tipo teórico), las medidas preventivas a adoptar en la Fase de Obras son de tipo aplicado, teniendo un desarrollo más concreto que las anteriores. A continuación se especifican dichas medidas preventivas.

5.4.1 Atmósfera

Polvo

Impactos

- Contaminación, fundamentalmente por partículas sólidas, derivadas de la operación de movimiento de tie-

rras, los acopios de tierras y del tráfico de maquinaria pesada. Los impactos son temporales, asociados al periodo de las operaciones.

Medidas correctoras

- Detención de las obras en días de situaciones climatológicas adversas, como son los momentos con vientos superiores a 60 km/h.

- Riego periódico de los caminos de acceso a la obra, a instalaciones auxiliares y a parques de maquinaria.

- El transporte de tierras se realizará bajo una cubierta de lona, al objeto de evitar la producción de polvo.

- La carga y descarga del material debe realizarse a menos de 1 m de altura desde el punto de descarga al punto de carga.

- Una alta velocidad de circulación de los vehículos de transporte produce un mayor deterioro de los caminos, con el consiguiente aumento de la producción de polvo. En todo el trayecto recorrido por pistas de tierra se reducirá la velocidad a un máximo de 40 km/h.

Gases

Impactos

- Contaminación por gases, derivadas del funcionamiento de la maquinaria en la operación de construcción y tráfico de camiones. Los impactos son temporales, asociados al periodo de las operaciones.

Medidas correctoras

- Se realizarán revisiones periódicas para que los motores tengan una puesta a punto adecuada, a fin de disminuir entre otros gases de emisión de CO₂ por la mala combustión de los motores.

- Se formará a los conductores y operadores de la maquinaria para que los motores estén en marcha cuando sea necesario y se desconecten cuando no necesiten trabajar.

Ruidos

Impactos

- Contaminación sónica durante las operaciones de construcción, producida por la maquinaria móvil. Es un impacto temporal y muy bajo.

Medidas correctoras

- La maquinaria empleada en la fase de construcción se deberá dotar de los silenciadores y cuantas medidas sean necesarias para minimizar los ruidos que generan.

- Realización de un mantenimiento preventivo adecuado.

5.4.2 Aguas

Aguas subterráneas

Impactos

- Existe una remota posibilidad de contaminación de acuíferos por el vertido de aceites e hidrocarburos, como consecuencia del mantenimiento de la maquinaria durante las operaciones de construcción.

Medidas correctoras

- En las obras de ejecución de los proyectos prohibir los cambios de aceites de la maquinaria sobre el terreno así como evitar los vertidos accidentales de aceites y carburantes de maquinaria y camiones que puedan dañar la calidad de las aguas de algún cauce o al suelo.

Aguas superficiales**Impactos**

- Ocupación del dominio público hidráulico.

Medidas correctoras

- Deslinde del dominio público de cauces y riberas.

5.4.3 Suelo**Características edáficas****Impactos**

- Eliminación o cubrición del horizonte edáfico durante las labores de desbroce, construcción y explanación.

- Compactación y degradación superficial del suelo.

- Vertidos accidentales de aceites usados, residuos generados en la obra y lavado de hormigoneras y otra maquinaria.

Medidas correctoras

- Antes del comienzo del desbroce se jalonarán las zonas de actuación, con objeto de minimizar la ocupación de suelo. Las zonas de instalaciones auxiliares y caminos de acceso también se jalonarán para que la circulación de personal y maquinaria se restrinja a la zona acotada.

- Los residuos que se generen en las obras serán convenientemente seleccionados y almacenados en lugares apropiados.

- Las hormigoneras empleadas se lavarán en sus plantas de origen. No se permitirá el lavado en la propia obra.

5.4.4 Procesos geofísicos**Erosión****Impactos**

- Impacto por la retirada del suelo y los cultivos.

- Creación de acopios de tierras.

Medidas correctoras

- Protección de los acopios de tierras para evitar su erosión.

- Creación de desagües superficiales y perimetrales para recogida y conducción de aguas de escorrentía.

- Control de los desagües de líneas de escorrentía cortadas o interrumpidas.

Inundación**Impactos**

- Afección a las líneas de escorrentía por las obras de explanación y remoción del terreno.

Medidas correctoras

- Delimitación y protección de las zonas de evacuación de aguas pluviales.

5.4.5 Vegetación**Impactos**

- Eliminación de especies y comunidades vegetales durante las operaciones de desbroce, explanación y construcción.

- Gasto de agua en riego de zonas ajardinadas o repobladas.

- Producción de polvo por las operaciones de excavación y transporte de materiales por caminos sin asfaltar.

Medidas correctoras

- Se evitará en la medida de lo posible que las zonas repobladas o ajardinadas dependan de insumos de energía externos como riegos o abonados.

- En los ajardinamientos y zonas verdes se utilizarán especies vegetales autóctonas u ornamentales introducidas que no supongan peligro para la flora autóctona.

- En cuanto a la producción de polvo, se tendrán en cuenta las medidas correctoras aplicadas en el apartado de Atmósfera.

5.4.6 Población**Impactos**

- Producción de polvo, gases y ruidos.

- Aumento del tráfico de maquinaria pesada y camiones en la zona.

Medidas correctoras

- En cuanto al impacto de la producción de polvo, gases y ruidos, se atenderá a las medidas correctoras descritas en el apartado de Atmósfera.

- En cuanto al tráfico rodado, se dispondrá la señalización oportuna para limitar la velocidad, y consiguientemente el ruido, en aquellos tramos en los que se considere oportuno.

- Se evitará el paso, en la medida de lo posible, por zonas habitadas.

5.4.7 Actividad económica**Impactos**

- Impacto negativo por la pérdida de superficie para uso agrícola.

- Impacto negativo por la pérdida de actividad ganadera.

- Impactos positivos por la creación de puestos de trabajo.

Medidas correctoras

- La pérdida de suelo agrícola y la actividad ganadera se compensará económicamente con los beneficios que puede producir la nueva actividad residencial.

5.4.8 Patrimonio cultural**Impactos**

- Afección a yacimientos arqueológicos no catalogados o descubiertos.

Medidas correctoras

- La aparición de cualquier resto supondrá la paralización de las obras hasta que los técnicos de la Dirección General de Cultura.

- A aquellos elementos que están declarados como Bienes de Interés Cultural, así como sus entornos de protección les será de aplicación lo regulado en la Le 16/1985 del Patrimonio Histórico Español y desarrollos posteriores así como lo Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

5.4.9 Paisaje

Impactos

- Modificación en la morfología y el paisaje derivada del movimiento de tierras para la explanación y los desmontes.
- Acopio de tierras.
- Construcción de infraestructuras.
- Construcción de viviendas, zonas verdes y viales.

Medidas correctoras

- Se minimizará la afección producida por los caminos de acceso a la obra, aprovechando como accesos, en la mayor medida posible, la superficie a ocupar por la traza y caminos existentes.
- Una vez terminadas las obras, los caminos de acceso se reintegrarán al terreno o se revegetarán, salvo los que tengan una utilidad permanente.

5.5 Medidas correctoras en la fase de funcionamiento.

5.5.1 Atmósfera

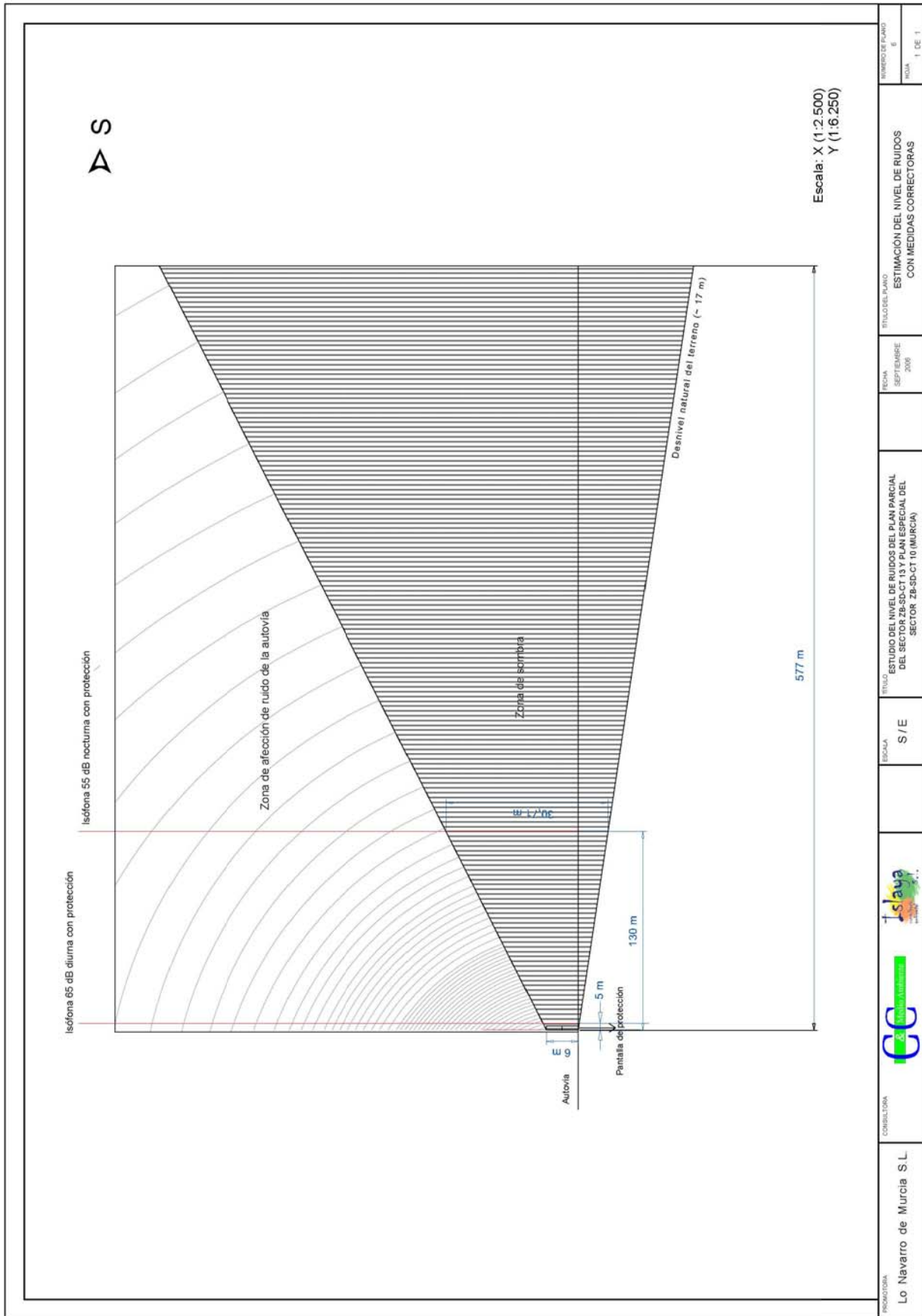
Ruidos

Impactos

- Contaminación sónica interior: ruidos. Es un impacto moderado debido al tráfico.
- Contaminación sónica proveniente de la autovía A-7.

Medidas correctoras

- Los objetivos de calidad para niveles de inmisión sonora máximos originados por las nuevas vías serán los reflejados en la normativa vigente.
- Limitación de la velocidad de circulación interior.
- Se evitará la instalación de establecimientos o actividades productoras de ruidos estridentes o molestos.
- Colocación de pantallas acústicas junto a la atavía A-7, de 2 m de altura en la zona Norte y 6 m de altura en la zona Sur.



PROYECTORA Lo Navarro de Murcia S.L.	CONSULTORA GG	ESCALA S/E	TÍTULO ESTUDIO DEL NIVEL DE RUIDOS DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR ZB-SD-CT 13 Y PLAN ESPECIAL DEL SECTOR ZB-SD-CT 10 (MURCIA)	FECHA SEPTIEMBRE 2008	TÍTULO DEL PLANO ESTIMACIÓN DEL NIVEL DE RUIDOS CON MEDIDAS CORRECTORAS	NÚMERO DE PLANO 8
---	------------------	---------------	---	--------------------------	--	----------------------

De acuerdo con este gráfico, y partiendo de la colocación de una pantalla de 6 m. de altura, y el cono de zona de sombra que se produce con la misma se ha previsto una graduación de altura máxima en las parcelas de uso residencial situadas más próximas a la autovía, de tal forma que en todo caso las edificaciones que se puedan construir queden siempre dentro del cono de sombra de 55 dB en horario nocturno.

5.5.2 Aguas

Impactos

- Producción de aguas residuales procedentes de viviendas e instalaciones.

- Vertido accidental de aguas residuales procedentes de la urbanización.

Medidas correctoras

- Construcción de emisarios correctamente dimensionados a Estación Depuradora de Aguas Residuales.

- Estricto cumplimiento de la legislación de aguas, y normativa autonómica de saneamiento y depuración y vertidos de aguas residuales.

5.5.3 Población

Impactos

- Aumento del tráfico rodado en la zona.

- Variación en la percepción paisajística del entorno.

- Cambio en los usos del suelo.

- Cese de molestias por olores, debido a la desaparición de la actividad de cría y engorde de porcino.

Medidas correctoras

- Se están desarrollando nuevos viales de acceso a la zona.

- Desarrollo cuidadoso de infraestructuras, viviendas y zonas verdes, integrándose en la mayor medida posible en el entorno.

5.5.4 Actividad económica

Impactos

- Desaparición de las actividades agrícola y ganadera.

- Impactos positivos, de cierta magnitud, por la creación de puestos de trabajo ligados al funcionamiento directo de la actividad, más otros puestos indirectos relacionados con los servicios.

- Impacto positivo en varios sectores económicos, ligado a la mejora en la oferta residencial.

5.5.5 Paisaje

Impactos

- Modificación del paisaje actual.

- Existencia de instalaciones e infraestructura para el desarrollo de la actividad.

Medidas correctoras

- Realizar ajardinamientos con especies adaptadas y realizando repoblaciones y plantaciones en general con bordes difusos.

- Se vigilará el éxito de las obras de plantaciones.

- Se dismantelarán las instalaciones innecesarias en la fase de funcionamiento.

6 PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL.

6.1 Introducción.

Como función básica, este Plan de Vigilancia Ambiental persigue la instauración de una metodología que garantice el cumplimiento de las indicaciones y medidas cautelares y correctoras propuestas en el estudio de incidencia ambiental. La vigilancia y la evaluación del cumplimiento de estas medidas y actitudes han de permitir la corrección de falsas interpretaciones y de errores con la suficiente antelación como para evitar daños no deseados.

De una forma paralela, este programa ha de permitir el control de la magnitud de ciertos impactos cuya predicción resulta difícil de realizar durante la fase del proyecto, así como articular nuevas medidas correctoras en el caso de que las ya aplicadas no sean suficientes. Por otro lado, su utilidad se ha de manifestar en la detección de impactos que no se hubiesen previsto inicialmente, al objeto de implementar en tiempo y forma las medidas correctoras que nos permitan minimizar los posibles impactos derivados.

En este sentido, el Plan de Vigilancia y Control afectará a la fase de construcción y funcionamiento.

En general, un Programa de Vigilancia Ambiental debe tener, además de unos objetivos perfectamente definidos, un programa de desarrollo temporal, articulado en varias fases íntimamente relacionadas con el progreso de la ejecución del proyecto, marcando una serie de hitos en la realización del mismo.

Sin embargo, las especiales circunstancias que posee el desarrollo urbanístico, en la que es difícil fijar de antemano los avances de los diversos trabajos, condiciona la realización de un Programa de Vigilancia por etapas perfectamente definidas, debido a la dificultad de programación de este tipo de obras, motivada esencialmente por la imposibilidad de conocer a priori donde y cuando se van a iniciar los trabajos, así como la progresión de los mismos.

Esta situación supone que el Plan de Vigilancia no se defina como un programa secuencial, debiendo interpretarse entonces como una asistencia técnica a acometer durante las distintas fases (Proyecto, Construcción y Funcionamiento), de tal manera que se consiga evitar o subsanar los posibles problemas que pudieran aparecer tanto en aspectos ambientales generales, como en la aplicación de las medidas correctoras.

El objetivo que se persigue es evitar que se provoquen la mayor parte de los impactos imputables al desarrollo del Sector, así como determinar cuales son las labores a ejecutar en cada momento y caso, para corregir o minimizar las alteraciones generadas, de tal manera que, una vez finalizada y puesta en funcionamiento, sea compatible con los valores del territorio.

La mayor parte de las actuaciones encaminadas a la corrección de los impactos potenciales que se pueden generar se adoptan en las fases de diseño y construcción, como medidas preventivas, ya que es en estas etapas

cuando las medidas son más eficaces y los resultados más constatables. Esto motiva que sea en estas fases en las que se deberá realizar un control exhaustivo de los trabajos.

En la ejecución del desarrollo de la Modificación objeto del presente EIA será de aplicación para el Plan de Vigilancia Ambiental toda la legislación vigente en materia ambiental y sectorial.

El Programa de Vigilancia Ambiental se estructura en dos fases:

- Fase de Construcción: corresponde, básicamente, con las operaciones de movimientos de tierras, excavaciones, así como la construcción de infraestructura básica (conducciones, saneamiento, energía, telecomunicaciones, viales, etc.), edificios, zonas ajardinadas, etc.

- Fase de Explotación: corresponde con el funcionamiento de la zona urbanizada.

Para cada uno de aspectos ambientales objeto de vigilancia se detallarán:

- los indicadores utilizados, que serán lo suficientemente representativos del aspecto que se pretende vigilar y medible por medios técnicos y humanos, disponibles en la Administración o contratados externamente.

- los objetivos de calidad o umbrales admisibles que deben satisfacerse para cada uno de los indicadores, en términos absolutos o relativos.

- la frecuencia de los controles, inspecciones o ensayos que deben verificarse para medir el indicador.

- el responsable sobre el que recae la realización del control o el tipo de empresa especializada que se contrataría al efecto.

6.2 Vigilancia durante la Fase de Obras.

6.2.1 Vigilancia en la ejecución de las obras

Acción: Se deberá velar para que los planes de obra y de elementos auxiliares se lleven a cabo de la manera correcta, vigilando que las instalaciones de obra se ubiquen en los puntos proyectados y que sus actividades sean las indicadas.

Indicador: detección de cualquier variación sobre proyecto.

Umbral admisible: las modificaciones de pequeña entidad serán aprobadas por la Dirección de Obra; las modificaciones sustanciales serán objeto de nuevos proyectos.

Periodicidad: durante la duración de las obras.

Responsable: Dirección de Obra.

6.2.2 Vigilancia de las emisiones a la atmósfera

Acción: Se controlarán los niveles de polvo que se generen durante el desarrollo del proyecto. En la lucha contra el polvo se tendrán en cuenta los siguientes puntos: a) detención de las operaciones productoras de polvo en caso de vientos de velocidad superior a 60 km/h de cualquier dirección, b) control de la velocidad de los camiones que circulen por pistas, c) retirada de las acumulaciones de polvo en las pistas, d) verificar que se aplican riegos

frecuentes en las zonas de tránsito de maquinaria para minimizar la aparición de polvaredas, y se toman el resto de las medidas correctoras indicadas para la conservación del medio ambiente atmosférico.

Indicador: datos de la estación meteorológica, inspección visual de acumulaciones de polvo, mediciones con captadores de polvo.

Umbral admisible: los establecidos en la Ley 38/1972, Decreto 833/75 y Real Decreto 1613/1985 o normas que los sustituyan.

Periodicidad: mensual durante la duración de las obras.

Responsable: Dirección de Obra.

Acción: Se controlarán los niveles de emisión de gases por los equipos móviles accionados por motores de combustión, mediante la medida de los niveles de inmisión en las proximidades del suelo y en puntos suficientemente alejados de las fuentes. Aunque no deben detectarse aumentos significativos, en caso de existir se tomarán las medidas correctoras oportunas.

Indicador: medición rutinaria de emisión de gases en maquinaria utilizada.

Umbral admisible: los establecidos en la Ley 38/1972, Decreto 833/1975 y Real Decreto 1613/1985 y las normas técnicas específicas para cada tipo de maquinaria.

Periodicidad: trimestral durante la duración de las obras.

Responsable: Dirección de Obra.

Acción: Se controlarán los niveles de ruidos que se generen durante el desarrollo de las obras, comprobando que se cumple la legislación vigente en materia de niveles de ruido. En caso de superarse los límites máximos permitidos, se tomarán las medidas correctoras necesarias para disminuirlos hasta niveles legales.

Indicador: medición periódica de los niveles de emisión e inmisión de ruidos.

Umbral admisible: 65 dB(A) diurnos y 55 dB(A) nocturno en las zonas habitadas más cercanas.

Periodicidad: mensual durante la duración de las obras.

Responsable: Empresa especializada-Dirección de Obra.

6.2.3 Vigilancia sobre las aguas

Acción: Se vigilará el funcionamiento de la red de evacuación de pluviales, inspeccionando visualmente las zonas de desagüe de las aguas de escorrentía, en todo caso, tras cualquier precipitación caída.

Indicador: colmatación de la red.

Umbral admisible: en caso de verse mermada su capacidad de desagüe en más de un 25% se procederá a su limpieza inmediata.

Periodicidad: mensual o tras precipitaciones.

Responsable: Dirección de Obra.

6.2.4 Vigilancia sobre el suelo

Acción: Se controlarán las zonas de tránsito de maquinaria, evitando su circulación sobre las zonas de monte y acopios de tierra vegetal, manteniéndose los caminos definidos para la obra y puntos de construcción y dañando lo menos posible a la vegetación que no se elimine.

Indicador: aparición de rodadas y signos de compactación.

Umbral admisible: no se permitirán más de dos tránsitos de maquinaria pesada por la misma zona.

Periodicidad: durante la duración de las obras.

Responsable: Dirección de Obra.

Acción: Se vigilará que las capas de tierra vegetal sean retiradas, acopiadas y mantenidas conforme a lo especificado en los planes de ajardinamiento. Se vigilará especialmente que las siembras y plantaciones (si las hubiere) sean exitosas y que no existan procesos de erosión.

Indicador: cobertura vegetal, altura de los acopios.

Umbral admisible: cobertura vegetal mínima superior al 50%; la altura de los acopios será inferior a 2 m.

Periodicidad: trimestral.

Responsable: Dirección de Obra.

Acción: Se controlará la generación, almacenamiento y eliminación de los residuos sólidos y líquidos que se generen durante las obras, velando para que no se viertan al terreno o depositen en lugares inadecuados y se gestionen por empresa autorizada.

Indicador: vigilancia continua durante las obras.

Umbral admisible: no se permite ningún tipo de vertido incontrolado.

Periodicidad: durante la duración de las obras.

Responsable: Dirección de Obra.

6.2.5 Vigilancia sobre los procesos geofísicos

Acción: Se vigilará la estabilidad de los taludes y desmontes, realizando las medidas geotécnicas necesarias.

Indicador: pendientes de taludes, sondeos, fenómenos de subsidencia, desprendimientos.

Umbral admisible: coeficiente de estabilidad segura.

Periodicidad: mensual.

Responsable: Empresa especializada-Dirección de Obra.

Acción: La topografía original de la zona y la final se vigilarán especialmente durante la ejecución de las obras.

Indicador: evacuación correcta de escorrentías y peligros de inundación.

Umbral admisible: no se admite ningún tipo de acumulación de agua ni la construcción por debajo del nivel de máxima avenida (período de retorno 500 años).

Periodicidad: durante la duración de las obras.

Responsable: Dirección de Obra.

6.2.6 Vigilancia sobre las plantaciones

Acción: Se rechazará toda semilla o planta que no cumpla con los requisitos mínimos de calidad y presentación. Se retirarán las plantas en mal estado, debiendo reponerse totalmente sanas.

Indicador: porcentaje de germinación de semillas, aspecto morfo-fisiológico de los plantones.

Umbral admisible: el establecido en normas técnicas sobre plantas y semillas.

Periodicidad: antes de la admisión de materiales de revegetación.

Responsable: Dirección de Obra.

6.2.7 Vigilancia sobre los servicios y bienes afectados

Acción: Se atenderá al mantenimiento de la continuidad de los caminos de comunicación para otros propietarios o interesados ajenos al Sector.

Indicador: continuidad del trazado.

Umbral admisible: no se producirán cortes.

Periodicidad: durante la fase de construcción.

Responsable: Dirección de Obra.

6.3 Vigilancia durante la fase de funcionamiento.

6.3.1 Vigilancia de las emisiones a la atmósfera.

Acción: Se controlarán los niveles de ruidos que se generen durante la fase de funcionamiento, comprobando que se cumple la legislación vigente en materia de niveles de ruido. En caso de superarse los límites máximos permitidos, se tomarán las medidas correctoras necesarias para disminuirlos hasta niveles legales.

Indicador: medición periódica de los niveles de emisión e inmisión de ruidos.

Umbral admisible: 65 dB(A) diurnos y 55 dB(A) nocturno en las zonas urbanizadas.

Periodicidad: semestral durante los dos primeros años de funcionamiento.

Responsable: Empresa especializada.

6.3.2 Vigilancia sobre las aguas

Acción: Se vigilará el funcionamiento de la red de recogida de pluviales.

Indicador: presencia de puntos de acumulación de pluviales.

Umbral admisible: circulación segura de personas y vehículos.

Periodicidad: episodios de lluvia.

Responsable: -

6.3.3 Vigilancia sobre el ajardinamiento

Acción: Se vigilarán los siguientes parámetros en las siembras efectuadas: a) nascencia de las plántulas, b) cobertura de las especies sembradas con periodicidad estacional, c) presencia de calvas, mortandad repentina, decaimiento del vigor, con periodicidad mensual, d) resiembra de las especies anuales y perennes, con periodicidad anual

Indicador: cobertura y biomasa vegetal.

Umbral admisible: cobertura prevista

Periodicidad: semestral.

Responsable: Empresa Especializada.

Acción: Se vigilarán los siguientes parámetros en las plantaciones efectuadas en las zonas exteriores a los de-

pósitos: a) cuantificación de marras y reposición de plantas, con periodicidad anual, b) déficit hídrico de las plantas en periodos de sequía, con periodicidad mensual durante el primer año de funcionamiento; en casos de necesidad se darán riegos de socorro, c) detección de enfermedades y determinación del tratamiento adecuado, con periodicidad mensual, d) detección de competencia excesiva, con periodicidad estacional, procediéndose a la escarda de las hierbas adventicias alrededor de los arbustos y árboles.

Indicador: supervivencia de plantas.

Umbral admisible: establecimiento previsto.

Periodicidad: varia.

Responsable: Empresa Especializada.

7 EVALUACIÓN ECONÓMICA.

7.1 Descripción de los costos a considerar.

El conjunto de las inversiones que son necesarias para conseguir la completa urbanización y dotación de servicios del sector ZB-SD-CT-13, objeto de este Plan Parcial, se pueden dividir en los siguientes grupos.

a) Por una parte están las obligaciones singulares que derivan del Convenio Urbanístico que el Ayuntamiento de Murcia ha aprobado, y en el que se incluyen diversos conceptos de repercusión económica, asumidos por los propietarios que han suscrito dicho Convenio, y que básicamente son:

- La cesión de 437.674,90 m² de suelo GD-SD que aunque no es un coste en metálico, evidentemente el valor de estos terrenos es un gasto que se tiene que asumir en el conjunto de la actuación.

- La entrega al Ayuntamiento de Murcia de 35.815.080 € parte en metálico y el resto mediante la entrega del edificio del Teatro Circo totalmente rehabilitado y restaurado.

- Construcción de una Escuela Infantil, de 0 a 6 años por un importe máximo de 800.000 €.

b) El conjunto de actuaciones de urbanización a realizar dentro del propio sector, tanto de obra civil como de electrificación e iluminación.

c) Todos los gastos y pagos necesarios para las diversas conexiones y enganches con los Sistemas Generales de suministro y evacuación de agua, luz, alcantarillado, telefonía, participando en los planes especiales que el Ayuntamiento de Murcia ha realizado para dotar de infraestructuras a la zona, etc.

En la evaluación estimativa que se incorpora a la documentación del Plan Parcial se desglosan de forma diferenciada los dos grupos de costos correspondientes a los apartados b) y c) anteriores, ya que los incluidos en el grupo a) ya están predeterminados y fijados en el Convenio del que deriva el Plan Parcial.

Para el cálculo del conjunto de los gastos de urbanización que se han tenido en cuenta, se han seguido los criterios y enumeración que se establecen en el Art. 160 de la Ley Regional del Suelo 1/2005 Texto Refundido.

Asimismo, como se indica también en ese artículo, se deja explícitamente establecido, que en lo que respecta a todos los gastos de conexión de los Sistemas Generales exteriores al sector, que excedan de los requeridos para las necesidades del mismo, pero que se consideren con-

venientes por parte de las compañías suministradoras o la propia administración, serán repercutidos en las cuantías que corresponda sobre los propietarios que posteriormente resulten beneficiados.

En el mismo sentido la participación de la Administración en los gastos de urbanización se realizará de acuerdo con lo que establece el Art. 161 de la Ley Regional del Suelo.

De la relación de gastos de urbanización ya citados que recoge el Art. 160 Ley 1/2005 tenemos en primer lugar los que corresponden a:

- Ejecución y acondicionamiento de vías públicas.

- Ejecución de los servicios de abastecimiento de agua, captación, depósito y distribución.

- Ejecución del saneamiento, incluidas las conducciones, colectores y sumideros.

- Ejecución del suministro de energía eléctrica, incluidas su conducción, transformación, distribución y alumbrado público.

- Ejecución de los espacios libres públicos, incluido mobiliario urbano y plantaciones.

Además también se consideran gastos de urbanización las indemnizaciones a propietarios y arrendatarios, destrucción de construcciones, instalaciones y plantaciones, y el cese de actividades cuando cualquiera de ellas sea incompatible con el planeamiento urbanístico o su ejecución.

Como también se indica en el Art. 160 de la Ley Regional del Suelo, los diversos propietarios de suelo o promotores tendrán derecho a ser reintegrados de los gastos anticipados por los conceptos que se han relacionado anteriormente.

7.2 Análisis económico sobre la viabilidad.

El estudio de la viabilidad de un Plan Parcial, se puede enfocar, en una primera visión, como la capacidad de los promotores o propietarios para asumir los costos de urbanización que su desarrollo conlleva, y desde una perspectiva más global y finalista como la comprobación de que la operación urbanística es viable desde el punto de vista empresarial, porque el conjunto de los costos que sean necesarios para la transformación y comercialización del suelo objeto del Plan Parcial sean asumibles de acuerdo con el valor final de los terrenos netos que resulten.

Sobre la primera visión de la viabilidad económica, que se refiere a la capacidad de asumir los costes que se generen en este sector, los tres propietarios que tienen la totalidad de la superficie del Sector, han suscrito el Convenio con el Ayuntamiento de Murcia con una serie de compromisos y avales aportados, como impulsores de la urbanización, cuentan con los medios propios o la capacidad financiera externa necesaria para asegurar la ejecución y cumplimiento de sus obligaciones urbanísticas.

Lo que si tiene sentido y necesidad de justificación es la viabilidad global y final de la operación urbanística de creación de suelo urbano.

Los datos básicos que debemos manejar para realizar este estudio de viabilidad son los siguientes:

- El costo de partida del suelo inicial y bruto, a partir de su situación de urbanizable y con las características que para el mismo establece el Plan General de Ordenación Urbana de Murcia.

- Los costos previstos en el Convenio suscrito con el Ayuntamiento de Murcia, y que evidentemente son una carga más que debe ser repercutida en las edificaciones a ejecutar.

- El conjunto de los costos de urbanización y gestión descritos en el Art. 160 de la Ley Regional 1/2005, que incluyen los de ejecución de la urbanización, electrificación, redacción de documentación técnica, indemnizaciones y conexión con los servicios y Sistemas Generales.

- Los costos financieros medios de este tipo de operaciones, teniendo en cuenta que, aunque los propietarios dispongan de medios propios suficientes para asumir los costes, es usual que acudan a la financiación exterior, al menos de parte de la inversión total.

Frente a este conjunto de gastos, y valores de partida, se calcula el valor que, finalmente, obtienen las parcelas netas, una vez que se encuentran completamente urbanizadas y en disposición de ser edificadas, comprobándose entonces si la diferencia entre la suma de los valores iniciales y el conjunto de gastos necesarios por un lado, y el valor final de comercialización del terreno útil o la edificabilidad patrimonializable por otro, y para el periodo de tiempo que dura la operación urbanística, se encuentra dentro de los intervalos de rentabilidad que permiten considerar viable una operación de este tipo.

Como es natural dentro de este conjunto de datos económicos que se manejan en este estudio, de una parte de ellos se hacen estimaciones a partir del conocimiento del mercado inmobiliario, y en otros, como son los costes de urbanización, los datos de que se disponen del coste de este tipo de obras, puesto que como se han redactado los correspondientes proyectos de urbanización y mucho menos ejecutado las obras, no se puede conocer el coste real y final de las mismas.

Pasamos a continuación a exponer el balance económico-financiero de la operación urbanística para justificar su viabilidad.

En cuanto al valor de los terrenos, aún con su carácter de urbanizable, las expectativas que supone su situación en una zona de clara expansión del núcleo de Murcia y la realidad del mercado, nos aporta suficientes datos para su estimación.

Aunque finalmente aporten la misma edificabilidad para tener en cuenta en el Sector, sin embargo se va a considerar un diferente valor al suelo calificado como GD-SD, del calificado como SD, ya que este último es el que posibilita realmente el desarrollo urbanístico de la actuación, puesto que los terrenos GD-SD, por sí solos no podrían en ningún momento materializar sus posibilidades edificatorias.

De acuerdo con esto y con el conocimiento del mercado nos debemos mover en una banda de valores situada entre 26 a 38 €/m² de suelo bruto para la zona GD-SD y 45 a 60 €/m² para la calificada como SD, teniendo en cuenta además que el incremento de edificabilidad, sobre lo previsto en este suelo para la Alternativa A del artículo 6.4.3 de las Normas del Plan General, supone un sobrecosto

que se entrega al Ayuntamiento de Murcia, como una de las obligaciones que derivan del Convenio.

El conjunto de los costos de urbanización, se refieren fundamentalmente a los de la ejecución del viario, la implantación de los servicios y a la conexión con los Sistemas Generales, ajardinamiento de los espacios libres propios del Sector, y elaboración y redacción de los documentos técnicos y legales, y en una proporción mínima las posibles indemnizaciones, ya que dada la estructura de la propiedad del suelo, este concepto se considera que, tendrá muy escasa entidad cuantitativa en relación con los gastos a tener en cuenta.

La cuantificación de estos conceptos se ha desarrollado en el correspondiente capítulo de esta memoria y su resumen lo exponemos a continuación:

A) Gastos de Urbanización.

- Gastos de urbanización de obra civil en el interior del sector	14.679.740,09 €
- Gastos de electrificación e iluminación en el interior del sector	3.495.968,48 €
- Gastos de conexión con las redes generales de suministro de servicios y viabilidad	2.328.901,68 €
- Gastos de desvío de las líneas eléctricas que cruzan el sector	1.516.352,00 €
- Participación en gastos de infraestructuras exteriores	1.056.286,27 €
Total gastos de urbanización	23.077.248,52 €

B) Gastos que derivan del cumplimiento del Convenio con el Ayuntamiento.

- Derivados de la edificabilidad correspondiente a la opción B del art. 6.4.3 del P.G.O.U.	35.815.080 €
- Derivados de la obligación de construcción de una Escuela Infantil de 0 a 6 años	800.000 €
Total gastos que derivan del cumplimiento del Convenio con el Ayuntamiento	36.615.080,00 €

C) Gastos de honorarios técnicos, por redacción de documentos, Plan Parcial, Programa de Actuación, Memorias Ambientales, Estudio sobre el ruido, Proyecto de Reparcelación, Proyectos de Urbanización y de Electrificación y de Conexión con los distintos servicios, Gastos Notariales y de Registro, de publicidad e indemnizaciones. 1.896.500,00 €

Total costos de desarrollo 61.588.828,52 €

El costo total por todos estos conceptos, supone la cifra de 61.588.828,52 € que representa un coste unitario por metro cuadrado bruto del conjunto de los 1.348.119,00 m² que intervienen en la actuación de 45,69 €/m².

Finalmente como gastos financieros del conjunto de la operación, los estimaremos como un porcentaje sobre la cifra total de los costes de urbanización, teniendo en cuenta que la mayor proporción de gastos de las obras de urbanización se producen en el etapa final del proceso urbanizador, cuando se ejecutan las obras de terminación de las diversas unidades de obra civil y electrificación necesarias.

El periodo más largo de tiempo de todo el proceso de transformación urbanística se consume en la tramita-

ción de los diversos documentos técnicos y legales que permiten la ordenación, distribución y asignación de los terrenos, así como la definición técnica de la urbanización, y finalmente en un periodo relativamente breve dentro del conjunto que estamos describiendo, se realizan las obras de urbanización, y aun dentro de estas, las unidades de mayor valor unitario son las que se ejecutan en el periodo final.

Por ello, la consideración de un porcentaje de gastos financieros sobre el total de los costos descritos, resulta una opción segura y conservadora, estimándose en el 8% de la cantidad indicada, que supone la cifra 4.927.106,28 €.

Conocido este concepto ya podemos obtener el conjunto de valores necesarios para realizar la urbanización y gestión del sector, que incluyendo el valor de los terrenos son:

- Valor medio inicial de los terrenos:

En suelo SD.- 808.871,80 m² x 52 €/m²
42.061.333,60 €

En suelo GD-SD.- 545.036,25 m² x 40 €/m²
21.801.450,00 €

- Coste de los compromisos adquiridos por los urbanizadores en el Convenio con el Ayuntamiento

36.615.080,00 €

- Coste de urbanización e implantación de los servicios, incluido honorarios técnicos y gastos legales

24.973.748,52 €

- Gastos financieros:

8% s/61.588.828,52 €. 4.927.106,28 €

Valor total 130.378.718,40 €

Para el cálculo del valor del resultado final de esta operación urbanística de creación de suelo, tenemos en cuenta el valor de mercado de suelo neto completamente urbanizado y con los usos y edificabilidades análogos a los de este Plan Parcial con la repercusión que resulta por metro cuadrado edificable y lo aplicaremos sobre la edificabilidad neta de que se dispone, una vez que se han deducido las cesiones de aprovechamiento al Ayuntamiento.

Para esta valoración se deben distinguir, cuatro tipos de suelo, porque aunque se podría desmenuzar más la valoración hasta llegar a distinguir los particularismos que resultan de la situación de cada parcela, eso resulta fuera de lugar en el estudio económico del Plan Parcial.

Por eso sólo se distinguen los distintos tipos de usos siguientes:

- La edificabilidad residencial genérica que supone la gran mayoría de la que se consumen en el Plan Parcial.

- La edificabilidad destinada a vivienda de protección pública, ya que tiene limitado su valor de venta y también el porcentaje de participación de la componente suelo en este valor de venta, en concreto en el Municipio de Murcia, siendo el módulo de venta de superficie útil de 1.003,20 €/m² y el porcentaje máximo de valor de suelo el 15% de esta cifra, el valor máximo de repercusión de suelo para estas viviendas es de 125,40 €/m² edificable.

- La edificabilidad comercial prevista en el Plan Parcial, con una incidencia cuantitativa muy pequeña, a la que

se asigna un valor de repercusión de suelo del 120% del que se ha obtenido para el uso residencial.

- La edificabilidad destinada al uso dotacional de titularidad privada, también de escasa importancia, pero que se incluye en el Plan Parcial, y a la que se le valora en el 85% del que se ha considerado para el uso residencial genérico.

Según lo expuesto, para la edificabilidad residencial, y a partir de terrenos completamente urbanizados, considerando su localización el resto de las actuaciones urbanísticas que están en fase de desarrollo en el entorno próximo de la nuestra, las tipologías edificatorias mayoritarias que se ejecutarán en estos desarrollos, así como el conjunto de circunstancias que confluyen y que pueden afectar a los valores de comercialización, se ha considerado para este tipo de uso el valor de repercusión de 390 €/m² edificable.

El valor en venta del conjunto de las parcelas, con la edificabilidad y el uso correspondiente a cada una de ellas, y según los criterios de valoración que se han indicado serían y deduciendo la cesión a la Administración sería:

- Valor en venta de la edificabilidad residencial:

367.127,22 x 0,9 m² edif. x 390,00 €/m² = 128.861.654,22 €

- Valor en venta de la edificabilidad destinada a vivienda de protección pública:

40.907,55 x 0,9 m² edif. x 125,40 €/m² = 4.616.826,09 €

- Valor en venta de la edificabilidad comercial:

3.086,71 x 0,9 m² edif. x 468,00 €/m² = 1.300.122,25 €

- Valor en venta de la edificabilidad destinada a dotaciones privadas:

29.322,04 x 0,9 m² edif. x 331,50 €/m² = 8.748.230,63 €

Suma del valor de la edificabilidad del sector 143.526.833,19 €

Y la diferencia de valor con respecto a las cifras de valor de suelo inicial y conjunto de costes, que se han relacionado sería de 13.148.114,79 € lo que supone el 19,77% de la inversión total de 66.515.934,80 €, (sin contar el valor del suelo) lo que justifica la viabilidad de esta operación de ordenación y transformación de suelo que queda suficientemente demostrada, aunque esta actuación, como es natural se tendrá que desarrollar y comercializar a lo largo de varios años.

En este conjunto de costes y en relación a la participación en los gastos de infraestructuras exteriores, se han tenido en cuenta aquéllos que se conocen o que derivan de documentos que ya han sido aprobados por el Ayuntamiento de Murcia, y distribuido su valor total entre los diversos planes parciales y sectores.

No ocurre esto todavía con el Plan Especial de Infraestructuras de la zona Norte que se encuentra todavía en tramitación tras su aprobación inicial, por lo que una vez que se conozca la cuantía de costes de derivados del mismo corresponden al ZB-SD-CT-13, y antes de la aprobación definitiva del Plan Parcial se incorporarán a este estudio económico.

En el cuadro que se adjunta, se expone un desglose de los costes totales del Sector, que se conocen actualmente, entre las diversas Unidades de Actuación.

	U.A.1	U.A.2	U.A.3	U.A.4	TOTAL
Gastos de Urbanización					
Gastos de urbanización del Sector	2.540.777,92 €	2.681.378,59 €	7.213.832,76 €	2.243.750,82 €	14.679.740,09 €
Gastos de electrificación e iluminación el interior del Sector	1.419.818,26 €	977.381,44 €	892.576,39 €	206.192,39 €	3.495.968,48 €
Gastos de conexión con las redes generales de suministro de servicios y viabilidad	945.837,23 €	651.100,06 €	594.605,66 €	137.358,73 €	2.328.901,68 €
Gastos de desvío de las líneas eléctricas que cruzan el Sector	615.836,30 €	423.932,40 €	387.148,80 €	89.434,51 €	1.516.352,01 €
Participación en gastos de infraestructuras exteriores	428.989,72 €	295.310,04 €	269.686,69 €	62.299,82 €	1.056.286,27 €
TOTAL GASTOS URBANIZACIÓN	5.951.259,43 €	5.029.102,53 €	9.357.850,30 €	2.739.036,27 €	23.077.248,53 €
Gastos que derivan del cumplimiento del Convenio con el Ayuntamiento					
Derivados de la edificabilidad correspondiente a la opción B del art. 6.4.3 del P.G.O.U.	14.545.584,40 €	10.012.960,57 €	9.144.159,90 €	2.112.375,14 €	35.815.080,01 €
Derivados de la obligación de construcción de una Escuela Infantil de 0 a 6 años	324.904,13 €	223.659,10 €	204.252,73 €	47.184,04 €	800.000,00 €
TOTAL GASTOS CUMPLIMIENTO CONVENIO AYUNTAMIENTO	14.870.488,53 €	10.236.619,67 €	9.348.412,63 €	2.159.559,18 €	36.615.080,01 €
Gastos de honorarios técnicos , por redacción de documentos, Plan Parcial, Programa de Actuación, Memorias Ambientales, Estudio sobre el ruido, Proyecto de Reparcelación, Proyectos de Urbanización y de Electrificación y de Conexión con los distintos servicios, Gastos Notariales y de Registro, de publicidad e indemnizaciones	770.225,87 €	530.211,85 €	484.206,63 €	111.855,66 €	1.896.500,01 €
TOTAL HONORARIOS	770.225,87 €	530.211,85 €	484.206,63 €	111.855,66 €	1.896.500,01 €
TOTAL COSTOS DE DESARROLLO	21.591.973,83 €	15.795.934,05 €	19.190.469,56 €	5.010.451,11 €	61.588.828,55 €
Costo por m² de superficie de la Unidad de Actuación	154,23 €	106,91 €	48,28 €	40,53 €	76,14 €
Costo por m² de edificabilidad de la Unidad de Actuación	120,71 €	128,28 €	170,65 €	192,88 €	139,83 €

El criterio que se ha seguido es el siguiente: los costes internos de urbanización del Sector se distribuyen en función de la superficie de terreno de cada una de las Unidades de Actuación. Los costes externos, de conexión con Sistemas Generales, participación en el Plan Especial de Infraestructuras, etc., se asignan proporcionalmente a la edificabilidad que tiene cada una de las Unidades de Actuación."

Murcia, 14 de noviembre de 2008.—El Teniente de Alcalde de Ordenación Territorial y Urbanismo, Fernando Berberena Loperena.