

IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Murcia

5507 Aprobación definitiva del proyecto de Plan Parcial del Sector ZB-Ñr2, "Extensión residencial de baja densidad al noreste de La Ñora".

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Murcia, en sesión celebrada el día 30 de octubre de 2008, acordó aprobar definitivamente el proyecto de Plan Parcial del sector ZB-Ñr2, "extensión residencial de baja densidad al noreste de La Ñora".

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

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

Igualmente, y de conformidad con lo dispuesto en el 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 y, en particular, a D. Bernardo Alonso de la Cruz, D.ª María Isabel García Moreno, D. Antonio Martí Vázquez, D. José Mateos González, y Vent Auto Murcia S.A..

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

1 INTRODUCCIÓN

Las presentes ordenanzas determinan, para cada uno de los distintos usos pormenorizados que se definen en éste Plan Parcial, las condiciones a las que se deben sujetar las futuras actuaciones urbanísticas hasta la concreción de los proyectos edificatorios que culminen el proceso urbanístico comenzado con el PGMO

Concretamente, serán de aplicación los derechos, deberes, conceptos, definiciones y terminología contenidos tanto en el TRLSRM como en el PGMO en lo referente al suelo urbanizable sectorizado y disposiciones de carácter general. Excepción hecha de aquellas precisiones que resulten más restrictivas en las Ordenanzas Particulares del presente Plan Parcial.

2 DISPOSICIONES GENERALES

El presente Plan Parcial, con todos los documentos que lo integran, es el instrumento para la ordenación integral del sector y, por tanto, conforme a la legislación urbanística vigente, completa la definición de los elementos

estructurantes y pormenorizados del territorio, estableciendo los regímenes jurídicos para cada clase y categoría de suelo.

Por otro lado, el Plan delimita las facultades urbanísticas inherentes al derecho de propiedad del suelo y concreta los deberes que conlleva el legítimo ejercicio del mismo.

3 DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS

3.1 Facultades del derecho de propiedad.

Las facultades urbanísticas del derecho de propiedad se ejercerán siempre dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las Leyes o, en virtud de ellas, por el planeamiento con arreglo a la clasificación urbanística de los predios.

La ordenación del uso de los terrenos y construcciones establecida en el planeamiento no conferirá derecho a los propietarios a exigir indemnización, salvo en los casos expresamente establecidos en las Leyes.

3.2 Derecho al aprovechamiento urbanístico.

El derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los supuestos y condiciones fijadas en el TRLSRM, en el Plan Parcial y en el PGMO.

El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular o aprovechamiento subjetivo de un terreno será, en suelo urbanizable, el resultado de referir a su superficie el 90% del aprovechamiento tipo del sector en que se encuentre. A estos efectos, cada sector de suelo urbanizable integrará un área de reparto.

En todo caso, el aprovechamiento lucrativo restante o exceso de aprovechamiento, no atribuido a los particulares, corresponderá siempre al Ayuntamiento de Murcia.

El aprovechamiento de cada titular se determinará en el correspondiente Programa o Proyecto de Reparcelación, cuando se actúe mediante Actuaciones Aisladas o Integradas. En caso de suelo urbano no sujeto a

estas Actuaciones se procederá a través de las técnicas previstas en el TRLSRM y en estas Normas Urbanísticas.

3.3 Derecho a edificar

El otorgamiento de la licencia con proyecto técnico de ejecución determinará la adquisición del derecho a edificar, siempre que el proyecto fuera conforme con la ordenación urbanística. La licencia con proyecto básico sólo supone la adecuación al planeamiento en el momento de su concesión, pero no genera derecho alguno.

El acto de otorgamiento de la licencia fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras. Como regla general las licencias caducan al año de su otorgamiento, si no se han iniciado las obras o actividades autorizadas. También caducan a consecuencia de la interrupción en la realización de las obras o actividades por un período superior al señalado. Esta prescripción se hará constar expresamente como condición de la licencia, que podrá reducir estos plazos.

El derecho a edificar se extingue por incumplimiento de los plazos fijados, mediante su declaración formal, en expediente tramitado con audiencia al interesado.

No podrá concederse licencia de ejecución de obras en aquellos casos que, aún habiéndose obtenido licencia según proyecto básico, el proyecto técnico de ejecución presentado sea disconforme con la ordenación del PGM, sin que ello dé lugar a responsabilidad patrimonial de la Administración.

3.4 Derecho a la edificación

La edificación concluida al amparo de una licencia no caducada y conforme con la ordenación urbanística queda incorporada al patrimonio de su titular.

Para la autorización de escritura de declaración de obra nueva terminada por Notario o su inscripción en el Registro de la Propiedad, el interesado deberá acreditar el otorgamiento de la correspondiente licencia de edificación y la expedición por técnico competente de la certificación de finalización de la obra conforme al proyecto aprobado. Para autorizar e inscribir escrituras de declaración de obra nueva en construcción, a la licencia municipal se acompañará certificación expedida por técnico competente acreditativa de que la obra realizada se ajusta al proyecto para el que se obtuvo la licencia. En este caso, el propietario deberá hacer constar la terminación mediante acta notarial que incorporará la certificación del final de obra.

La edificación realizada sin licencia o sin ajustarse a sus condiciones e incompatible con este Plan Parcial, será demolida sin indemnización, previa la instrucción del correspondiente expediente de infracción urbanística.

La asignación de tipologías concretas que se prevé en la documentación gráfica del Plan Parcial para cada una de las manzanas, podrá modificarse, a cualquiera de las otras previstas en las normas del Plan Parcial, mediante la tramitación de un Estudio de Detalle, en el que podrán realizarse un trasvase de edificabilidad desde una manzana a otra, con un máximo del 25% de la que tiene asignada la manzana receptora, y respetándose las máximas volumétricas y edificatorias de cada una de las tipologías previstas.

La edificación realizada al amparo de licencia posteriormente declarada ilegal por contravenir la ordenación urbanística aplicable no queda incorporada al patrimonio del propietario del terreno.

4 DEBERES DE LOS PROPIETARIOS

4.1 Deberes de la propiedad en suelo urbanizable.

La programación y transformación del suelo clasificado como urbanizable, comportará para los propietarios del mismo los siguientes deberes:

a) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de la red secundaria al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos resulten incluidos.

b) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de la red primaria que este Plan Parcial, en su caso, incluye o adscribe al ámbito correspondiente.

c) Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con la red primaria o estructurante de dotaciones y servicios exteriores a la actuación y, en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dicha red primaria requeridos por la dimensión y densidad de la misma y las intensidades de uso que ésta genere, de conformidad con los requisitos y condiciones establecidos en este Plan Parcial.

- d) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento el exceso de aprovechamiento del sector, en los términos señalados en el TRLSRM.
- e) Asumir, en su caso, la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, realizada con sujeción estricta a la legislación vigente y formulada por el Urbanizador de la actuación, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
- f) Costear o, en su caso, ejecutar la urbanización del sector o ámbito correspondiente.
- g) El resto de deberes que se derivan de el TRLSRM.

4.2 Deberes de conservación.

Los propietarios de las edificaciones, urbanizaciones, terrenos, carteles e instalaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público.

4.3 Aprovechamiento atribuible al Ayuntamiento.

Dentro de los deberes de los propietarios de suelo urbanizable y como parte del proceso urbanístico de transformación urbana que supone el Plan Parcial, está como garante del principio de justa distribución de deberes y cargas que inspira, o lo intenta, toda la legislación sectorial que existe, que es por cierto un tanto excesiva, decía que está la cesión de aprovechamiento que en este caso corresponde al Ayuntamiento de Murcia. Dicha cesión, deberá realizarse en terrenos edificables, libres de cargas, de gastos de urbanización y demás afecciones o, en su defecto y a voluntad municipal, por su equivalente económico, calculado en función del valor de mercado de dicho aprovechamiento, que nunca será inferior al valor urbanístico. También se podrá concretar con la cesión de los terrenos dotacionales equivalentes referidos en el TRLSRM. Se dará así cumplimiento al artículo 80) de el TRLSRM en relación con la obligatoriedad de ceder el 10% del aprovechamiento de referencia a la Administración, urbanizado y libre de cargas.

5 CLASIFICACIÓN GENERAL DE USOS

5.1 Uso característico y uso pormenorizado.

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

1. Uso característico es aquél que se asigna con carácter dominante o mayoritario a una zona o sector y que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados por el propio planeamiento. En este Plan Parcial, de acuerdo con lo que establece el Plan General, el uso característico es el residencial.

2. Uso pormenorizado es aquél que el planeamiento asigna a una zona concreta. El cambio de los usos pormenorizados requiere la modificación del planeamiento correspondiente.

5.2 Usos complementario, accesorio y compatible.

La asignación de usos característicos admite y en su caso conlleva la implantación de otros usos, bien sea como usos complementarios, accesorios o compatibles.

1. Son usos complementarios aquellos que por exigencia de la legislación urbanística o del propio Plan General cuya implantación es obligatoria, de acuerdo a lo que se estipule.

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

3. Uso compatible es aquél cuya implantación puede coexistir con el uso dominante sin perder éste ninguna de las características que le son propias dentro del ámbito o sector delimitado.

5.3 Uso prohibido.

Uso prohibido es aquél cuya implantación está excluida por el Plan General o los instrumentos que lo desarrollen por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación en un ámbito territorial. En concreto se prohíben todos aquellos usos que como aplicación del Plan General, se detallan más adelante

5.4 Tipos de usos.

El PGMO de Murcia recoge el Cuadro de Tipos de Usos en su artículo 3.1.5. El Plan Parcial estará en esto a lo que se define en dicho cuadro. Los usos característicos admiten como uso dominante cualquiera de los usos pormenorizados incluidos en su epígrafe, y como usos compatibles el resto de los usos pormenorizados en las condiciones establecidas por el planeamiento.

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

5.5 Uso residencial

5.5.1 DEFINICIÓN Y USOS PORMENORIZADOS.

Uso residencial es el que se refiere a aquellos edificios que en su totalidad o en parte están destinados a vivienda. Este uso característico comprende los siguientes usos pormenorizados:

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

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

5.5.2 VIVIENDA EXTERIOR.

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

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

Sólo se autorizarán viviendas que sean "exteriores". En el caso de vivienda de 2 piezas podrán dar una pieza a calle y otra a patio.

5.6 Uso de servicios.

5.6.1 DEFINICIÓN Y USOS PORMENORIZADOS.

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

Comprende los siguientes usos pormenorizados:

- Comercio.
- Oficinas y Servicios profesionales.
- Restauración.
- Espectáculos y Ocio.
- Hospedaje.

5.6.2 USO COMERCIAL.

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

- Grandes establecimientos: Son aquellos de gran dimensión dedicados al abastecimiento general o especializado a las familias y hogares, que operan bajo una misma firma comercial. La organización y articulación interna de su espacio tiene carácter privado. Tienen una superficie de venta de más de 2500 m².

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

En los supuestos de grandes establecimientos, se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 50 m² de superficie. En todos ellos se dispondrán de espacio privado para carga y descarga. En los de comercio local, una plaza por cada 100 m² de superficie.

5.6.3 USO DE OFICINAS Y SERVICIOS PROFESIONALES.

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

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

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

5.6.4 USOS DE RESTAURACIÓN, ESPECTÁCULO Y OCIO.

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

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

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

6 DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

6.1 Estudios de detalle

Se podrán redactar Estudios de Detalle, de acuerdo a lo que se establece en el Artículo 120 del TRLSRM y los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento. Estos se desarrollarán con la finalidad de definir y reajustar alineaciones y rasantes, así como la ordenación de los volúmenes de acuerdo con las determinaciones del planeamiento, siempre que no se aumente la ocupación de suelo ni la edificabilidad, y su ámbito comprenderá, como mínimo la superficie de manzana establecida en cada caso como parcela mínima, y deberá tener acceso directo desde vial público.

En este sentido podrá subdividirse, mediante viales rodados con limitaciones de acceso y/o peatonales, una manzana en dos o más parcelas, que se considerarán a los efectos de las Normas Particulares como manzanas en sí mismas.

La edificabilidad máxima del Estudio de Detalle será la asignada por el Plan Parcial para cada una de las parcelas o manzanas afectadas.

Dentro de cada Unidad de Actuación se admitirán transferencias de edificabilidad entre dos o más manzanas mediante la tramitación de un Estudio de Detalle, siempre que se opere por manzanas completas, tengan el mismo uso, y la edificabilidad transferida no supere el 25% de la que tiene asignada la manzana receptora, y respetándose las máximas volumétricas y edificatorias de cada una de las tipologías previstas.

Se deberá justificar que con la modificación no se disminuye el número de aparcamientos previsto en el Plan Parcial, así como dotarse a los nuevos viales del mismo nivel de urbanización que el resto del sistema viario del sector.

6.2 Envolventes de la edificación

El Plan Parcial, en sus planos Pry-17.1 y Pry-17.2 establece dos opciones para las envolventes de la edificación que se podrán emplear indistintamente para cada manzana escogiendo una u otra opción. Dichas envolventes se han definido como volumen virtual máximo por lo que el proyecto de edificación será el que decida tanto la posición exacta de los edificios dentro de los límites de la envolvente como la posibilidad de no ocupar parte de la misma.

En cualquier caso, se admitirán los ajustes propios de la escala de trabajo del proyecto de edificación, siempre que se mantenga el criterio de distribución reflejado por el planeamiento.

Por otra parte, la distribución de envolventes se podrá variar sin limitaciones mediante la tramitación del correspondiente Estudio de Detalle o también si se realiza mediante Proyecto de Edificación que abarque manzanas completas o parcelaciones de las mismas superiores a 2.000 m²s.

6.3 Parcelaciones y reparcelaciones

En las parcelaciones y reparcelaciones que puedan realizarse en la ejecución del presente Plan Parcial, se respetarán las determinaciones de la Ley del Suelo en sus artículos 94 a 102, y del RGU en sus artículos 71 a 130, y las dimensiones de parcela mínima que fijan las Ordenanzas Reguladoras del presente Plan Parcial.

6.4 Normas de urbanización.

6.4.1 GENERALIDADES.

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 1/2001, así como los artículos 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento y la normativa específica del Manual de Elementos Normalizados del Servicio de Proyectos y Obras de Urbanización del Ayuntamiento de Murcia para el desarrollo de los trabajos de redacción de los Proyectos de Urbanización.

En los planos del presente Plan Parcial se definen a nivel meramente esquemático e indicativo las redes, si bien el trazado, diseño definitivo y las hipótesis de cálculo para las respectivas redes serán analizados individualmente en el proyecto de urbanización.

Debido a los desniveles que existen en el terreno es necesario compaginar excavación y terraplén en todo el ámbito de la Urbanización, para mantener unas pendientes transversales y longitudinales aceptables y acordes con el tipo de tráfico al cual está destinada la Urbanización.

El movimiento de tierras de la Urbanización, y por tanto la cota de implantación de la misma, está condicionado por la cota natural del terreno y los viales colindantes al ámbito en la actualidad.

Se tendrán en cuenta los siguientes aspectos recogidos en el Informe de Consejería de Medio Ambiente e Industria relativo al Impacto acústico:

“Se deberá mantener la topografía del terreno (dado que el citado plan parcial está apantallado de forma natural por la morfología del terreno), o si esta se alterara, se deberá garantizar el cumplimiento de los límites que marca el Decreto 48/98 para el uso del suelo que se vea afectado”.

6.4.2 FIRMES Y PAVIMENTOS.

La red viaria proyectada se refleja en los planos del Plan Parcial y de acuerdo con las dimensiones que en cada caso se indican en las diversas secciones según el tipo de las calles previstas.

Los tipos de firme y los materiales empleados en aceras, bordillo, y demás elementos constitutivos de firmes y pavimentos, se proyectarán de acuerdo con la instrucción (6.1.C.) de Carreteras, y criterios que se recogen en el Manual de Elementos Normalizados del Servicio de Proyectos y Obras de Urbanización del Ayuntamiento de Murcia.

El viario interior se proyectará con una última capa de rodadura con aglomerado asfáltico en caliente. Esta capa de aglomerado 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.

Los viales de un sentido de circulación respetarán una calzada mayor o igual a 4 m. En el caso de doble sentido la calzada será como mínimo de 7m. (3,5 m. por cada carril y sentido).

En todos los viales que tengan un ancho de 12 m. o más se dispondrán alcorques en ambas aceras, para la plantación de árboles de sombra, que llevarán incorporado sistema de riego por goteo.

La anchura de cada una de las aceras no será inferior al 30% de la anchura de la calzada y nunca menor a 1,5 m.

Los terraplenes se realizarán si es posible con materiales procedentes de la propia urbanización, si la campaña de ensayos que se lleve a cabo califica a dichos materiales como adecuados.

6.4.3 REDES DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

Siguiendo las instrucciones dadas por la compañía Suministradora Aguas de Murcia, en el plano Red de Abastecimiento de Agua Potable se indica el punto de entronque dado por la compañía.

Las conducciones serán de fundición dúctil de 100 mm. de diámetro como mínimo (FDØ100), mallándose la red para obtener un mejor comportamiento de las mismas.

La red llevará intercaladas válvulas de corte.

En caso de disponer hidrantes, éstos serán de diámetro nominal 100 mm. y se conectarán a redes con diámetro nominal mínimo de 150 mm., las cuales deberán abastecerse en el punto de entronque a través de una conducción de diámetro igual o mayor a 150 mm.

La distancia mínima de las conducciones a los paramentos o línea de edificación será de 1,50 m.

Las acometidas de abastecimiento serán de 1 o 2 pulgadas, que son los diámetros normalizados por Aguas de Murcia, y 3 pulgadas para las acometidas contra incendios. Se dejarán con tapón y sin llave de corte. No deben ser colocadas las acometidas hasta una vez construidos los edificios, para evitar fugas y pérdidas.

Las tapas de los pozos de registro serán de fundición dúctil con cierre articulado según normas UNE 41-300-87, equivalente a la EN-124 y llevarán la inscripción de "AGUAS DE MURCIA-ABASTECIMIENTO".

Las conducciones discurrirán por debajo de las aceras o zonas de estacionamiento, para permitir una mejor accesibilidad en el mantenimiento de la red y disminuir la incidencia en los viales al realizar las acometidas y futuras reparaciones.

En todo caso, irán separadas de las conducciones de saneamiento 50 cm como mínimo e irán alojadas en zanja de al menos 60cm de profundidad, sobre solera de hormigón pobre, evitando en lo posible, el cruce de calles, con lo que disminuirémos las posibles roturas y protegida con arena, y sobre ella se compactará zahorra. La distancia mínima a los paramentos o línea de edificación será de 1.50 m.

6.4.4 RED DE RIEGO.

El entronque se realizará en el punto señalado al efecto por Aguas de Murcia y que se recoge en el correspondiente plano del Plan Parcial y que se encuentra al sur del ámbito, en contacto con el TM-203. Desde dicho punto se proyecta una conducción general de riego de PEØ110 mm. PN 16 que alcanza el norte del ámbito, quedando interrumpida su traza por un depósito regulador que se deberá ubicar aprovechando la mayor cota del terreno y cuya capacidad deberá ser de 100 m³.

A dicha tubería se realizarán las acometidas de PEØ63 mm. PN 16 con una válvula AVK protegida con trampillón tipo RUR y una arqueta para alojamiento de contador de 40 mm conectando con todos los parterres y anillos de riego.

Las uniones de tuberías por las presiones que soportará se harán con manguitos electrosoldables o con soldadura a tope.

En el entronque con la conducción de PE 110 mm. existente, se instalará una válvula AVK protegida con trampillón tipo RUR.

Las tuberías se cubrirán con una cinta de color verde con la palabra RIEGO impresa en color negro, sujeta con abrazaderas de plástico y en un plano superior a la tubería se colocará horizontalmente como cinta señalizadora de obligado cumplimiento.

Se cumplirá lo dispuesto en el PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS de Aguas de Murcia para la Red Urbana de Riego.

6.4.5 RED DE SANEAMIENTO.

El entronque se realizará en el punto señalado al efecto por Aguas de Murcia y que se recoge en el correspondiente plano del Plan Parcial.

Debido a que el saneamiento existente, el Colector de La Albatalla. no tiene capacidad suficiente para absorber los caudales generados por el desarrollo urbanístico, es necesaria la ejecución de un nuevo colector que duplique el actual.

El Sector ZB-Ñr2 se conectará a este colector común mediante 940 m. de HA 1200 (OO'), que discurre por la Av. Los Jerónimos, como se aprecia en el croquis adjunto al informe de Aguas de Murcia que acompaña al Plan Parcial.

Así mismo, ya que en dicha conducción los valores de la presión son muy elevados, deberá preverse una red interior de abastecimiento distribuida en dos pisos de presión separadas mediante una válvula reductora de presión. De esta forma, la parte alta de la urbanización se alimentará directamente de la presión existente en la conducción C-3 a través del entronque previsto (ver plano); por otro lado, las viviendas situadas en las cotas inferiores de la urbanización reducirán la presión mediante la válvula reductora hasta un valor máximo de 40 m.c.a. Dicha válvula se instalará junto con los demás elementos necesarios (filtro, carretes de desmontaje, bypass, etc) en una arqueta de fábrica, con losas desmontables ubicada en acera o zona peatonal, al objeto de facilitar las labores de mantenimiento.

La red se proyectará partiendo de la conducción existente y entroncando en su tercio superior, lo más cerca posible de la clave del tubo.

La pendiente mínima admitida será del 3 por mil.

El diámetro mínimo de las conducciones será de 300 mm.

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

La velocidad media mínima del caudal del proyecto será de 0,60 m/s

La distancia máxima entre pozos, no excederá de 45 m. Las tapas de los pozos de registro serán de fundición dúctil con cierre articulado según normas UNE 41-300-87, equivalente a la EN-124 y llevarán la inscripción de "Aguas de Murcia - Saneamiento".

6.4.6 RED DE DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA.

El entronque a la red general, viene dado por la compañía suministradora Iberdrola, y se refleja en el plano correspondiente. De este entronque partirá las líneas subterráneas de media tensión hacia los Centros de Transformación, tal y como indica el plano.

Las líneas eléctricas se construirán con las determinaciones siguientes:

Conductores de cobre o aluminio aislados

Profundidad mínima de las conducciones: 0,60 m.

Cobertura de aviso: 10 cm. por encima de la conducción.

La línea subterránea de media tensión será de conductor RSF 3p aluminio, estando situado dicho conductor en el interior de una zanja de 1.30m de profundidad por 0.60m de ancho y protegido convenientemente mediante rasilla y cinta de atención al cable.

El trazado de la línea discurrirá por lugares públicos. En el caso de cruzamiento de calzadas, el conductor irá entubado en el interior de un tubo de PVC de 160 mm de diámetro hormigonado. En los extremos de la línea subterránea se dispondrá de un dispositivo de puesta a tierra del cable, para evitar accidentes en casos de trabajo o reparación de la línea.

Los centros de transformación podrán situarse en espacios libres y zonas de viario. Los proyectos de urbanización podrán recolocar los previstos, incluso los localizados en los espacios libres y zonas verdes, sin que ello suponga modificación de las mismas ni del Plan Parcial. Las casetas de transformación, se acondicionaran a la estética del conjunto.

La red eléctrica de baja tensión que parte de los C.T. serán subterráneas y se diseñarán ramificadas y alimentaran a los armarios de conexión ubicados en cada zona. Los conductores discurrirán por lugares públicos en el interior de una zanja para este fin. Las líneas estarán constituidos por conductores unipolares de aluminio bajo tubo de PVC.

6.4.7 RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

La red de alumbrado público será subterránea.

La altura de las columnas de iluminación de las calles, así como su densidad y colocación y el tipo de luminaria, estará en función de la anchura y sección de las mismas y se deberán alcanzar como mínimo los siguientes niveles de iluminación: para viales principales 20 lux y para secundarios 10lux.

La instalación correspondiente se efectuará de acuerdo con lo establecido al respeto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y en particular en la instrucción MIBT 009 y en lo que proceda, con lo que se recoge en el Manual de Elementos Normalizados del Servicio de Proyectos y Obras de Urbanización del Ayuntamiento de Murcia.

6.4.8 RED DE TELEFONÍA

Aún cuando la red telefónica, se podrá 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 para este tipo de Urbanizaciones por la Compañía Telefónica, así como el resto de la normativa vigente.

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

6.4.9 OTRAS REDES

Se podrán ejecutar otras redes de diversa índole, como redes de telecomunicaciones y señales débiles, de gas, de riego... y cualquier otra que suponga una mejora para la calidad de la urbanización. en cualquiera de los casos se deberán incluir en el futuro Proyecto de Urbanización, donde junto con las

que se insinúan en el presente documento, deben quedar total y completamente definidas.

7 NORMAS DE ACCESIBILIDAD

7.1 Normativa autonómica.

- Decreto 39/1987, de 4 de junio, «Supresión de barreras arquitectónicas».
- Orden de 15 de octubre de 1991, «Construcción: supresión de barreras arquitectónicas en espacios públicos y edificación».
- Ley 5/1995, de 7 de abril, «Condiciones de habitabilidad en edificios de viviendas y de promoción de la accesibilidad general».

7.2 Normativa estatal.

- Decreto 355/80 de 25 de enero de 1980, «Viviendas de protección oficial. Reserva y situación de las destinadas a minusválidos».
- Orden Ministerial de 3 de marzo de 1980, «Viviendas de protección oficial. Características de accesos, aparatos elevadores y acondicionamiento interior de las destinadas a minusválidos».
- Decreto 556/1989 de 19 de mayo de 1989, «Medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios».
- Ley 15/1995 de 30 de mayo de 1995, «Límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad».

7.3 Generalidades

En lo que se refiere a este tema, se estará a lo dispuesto en cuantas disposiciones legales sean de aplicación y en concreto, en todos los proyectos de urbanización, y/o edificación que se realicen en el proceso lógico de desarrollo del presente Plan Parcial, se deberán cumplir las especificaciones que con respecto a la supresión de las barreras urbanísticas y arquitectónicas se establecen en la Ley 5/1995 sobre "Condiciones de habitabilidad en edificios de viviendas y de promoción de la accesibilidad general". Con especial atención a lo que se contiene en el Título II, Capítulos I y II, de la citada Ley y en concreto en los artículos 6, 8, 9 y 10 de la misma.

También serán de aplicación la Orden de 15 de octubre de 1991 sobre "Supresión de barreras arquitectónicas en espacios públicos y edificación" y el Decreto 39/1987 de cuatro de junio sobre "Supresión de barreras arquitectónicas".

Los Proyectos de Urbanización y Obras ordinarias a realizar en el presente Plan, eliminarán las posibles barreras que puedan tener su origen en los propios elementos de urbanización o en el mobiliario urbano, tanto en planta como en alzado.

Las calzadas destinadas a circulación rodada en las calles de nuevo trazado de un solo sentido, tendrán una anchura mínima de 4m. y en las de dos sentidos no será menor de 7 m, y la anchura mínima de los itinerarios peatonales exteriores como aceras u otros, será de 1,50 m. o del 30% de la calzada.

En cuanto al mobiliario urbano, los elementos verticales de señalización e iluminación deberán situarse de forma que no constituyan un obstáculo para invidentes y personas con movilidad reducida y deben tener los recorridos libres para la circulación para viandantes una anchura mínima de 1,20 m. y una altura mínima de 1,75 m.

Con respecto a los aparcamientos que existen en las vías públicas, se cumplirá lo que se establece en el artículo 5.6 de la Orden de 15 de octubre de 1.991 de la Consejería de Política Territorial, Obras Públicas y Medio Ambiente sobre accesibilidad en espacios públicos y edificación, en el cual se indica que en aparcamientos públicos y zonas de estacionamiento de vehículos, se dispondrá por cada cincuenta plazas o fracción, al menos, una plaza especial para personas con movilidad reducida con las señalizaciones horizontales y verticales que en la citada orden se especifican.

Asimismo, se tendrá en cuenta en los proyectos de Urbanización, Obras o Edificación que desarrollen el presente Plan Parcial las determinaciones sobre itinerarios, pavimentos, franjas de advertencia, esquinas y cruces, pasos de peatones y vados, curvas, medianas, puntos singulares y rejillas que se establecen en la Orden de la Consejería de 15 de octubre de 1991 citada, o cualquier disposición que de esa normativa o cualquier otra pueda hacer referencia a la mejora de la accesibilidad de los recorridos en el sector.

8 NORMAS DE EDIFICACIÓN

8.1 Generalidades, objeto y ámbito

Estas Normas, tienen por objeto la regulación de las actividades de edificación, ocupación y uso del suelo circunscrito al ámbito del Plan Parcial del sector ZB Ñr-2 y por tanto, desarrollan las condiciones particulares que, para ésta zona, deben cumplir las futuras edificaciones especialmente en los siguientes parámetros:

- Condiciones de parcela.
- Condiciones de posición.
- Condiciones de ocupación, edificabilidad y aprovechamiento.
- Condiciones de volumen.

Para una mejor y más clara comprensión de la sistematización de estas Normas de edificación, se ha seguido la estructura y nomenclatura de las Normas asimilables del PGMO de Murcia, si bien con las adaptaciones necesarias por la ordenación y criterios establecidos en el Plan Parcial.

8.2 Zonificación

Para una mejor sistematización de las Normas de edificación, se han seguido la estructura y nomenclatura de las Normas asimilables del Plan General de Murcia, la mayoría de las cuales se resumen para el suelo urbano en su artículo 5.1.5., si bien con las variaciones adecuadas a la ordenación, y criterios del Plan Parcial; las de este Plan Parcial son las siguientes, conforme a las zonas establecidas en los Planos:

- Residencial manzana cerrada (RM-Ñr2)
- Residencial bloque aislado (RB-Ñr2)
- Residencial unifamiliar aislada (RF-Ñr2)
- Residencial unifamiliar agrupada (RD-Ñr2)
- Equipamiento público (DE)
- Espacios libres públicos (EV)
- Espacios libres de protección (EW)
- Centros de transformación (CT)
- Red Viaria y Aparcamientos

8.3 Fundamentos legales, normativa supletoria.

En todo aquello que no esté expresamente establecido y 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, sus Normas y las Ordenanzas Municipales de Edificación, que regirán 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.

8.4 Condiciones de los usos.

Las condiciones de los usos que se establecen en este Título serán de aplicación en forma y circunstancias que para cada uno de ellos se establece. Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso deberán cumplir, si procede, las generales de la edificación y de su entorno y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentre. En todo caso deberán cumplir la normativa estatal, autonómica o municipal que les fuera de aplicación.

8.5 Usos en los sótanos.

En los sótanos sólo podrán establecerse:

- a) Las instalaciones al servicio de la edificación.
- b) Aparcamientos y garajes.
- c) Los usos no residenciales funcionalmente complementarios del principal ubicado en la planta baja siempre que disponga de acceso desde dicha planta.

8.6 Diferentes usos en un mismo edificio o local.

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

8.7 Normas particulares de zona.

8.7.1 ZONA 1: RESIDENCIAL MANZANA CERRADA (RM-Ñr2)

• DEFINICIÓN

Responde a un tipo de edificación de vivienda unifamiliar o colectiva entre medianeras que define frentes de fachada continuos sobre la alineación exterior.

• CONDICIONES DE USO

-Uso característico:

Residencial

- Usos compatibles:

Talleres domésticos

Comercio local en planta baja

Oficinas y Servicios profesionales en plantas baja y primera. Despachos profesionales sin limitación.

Restauración, Espectáculos y Ocio.

Hospedaje.

Equipamientos.

Garajes en planta baja y sótanos.

Pequeños talleres y almacenes de venta.

- TIPOLOGÍA

Vivienda unifamiliar o plurifamiliar sin retranqueos en la edificación.

- PARCELA MÍNIMA

Se establece una parcela mínima de 100 m², con un frente mínimo a vial de 6 m, tanto si el vial es público o interior de manzana.

- ORDENACIÓN

Se podrán conformar patios interiores de manzana ya fueran de uso común, o privativo de las viviendas.

Las alineaciones son las definidas por el planeamiento en sus planos de ordenación.

- RETRANQUEOS

La edificación coincidirá con la alineación exterior y no se permitirán retranqueos a vial público.

- OCUPACIÓN MÁXIMA

En planta de sótano o semisótano la ocupación de las manzanas podrá ser total sin que dicha ocupación cuente a efectos de edificabilidad, siempre que el uso y destino sea el de aparcamientos.

En planta baja, hasta 4,50 m. de altura libre, la ocupación del solar podrá ser total para usos no residenciales.

- ALTURA MÁXIMA

La altura máxima permitida es de 4 plantas (13 m).

Resultante de calcular 3 m. por planta, incrementado el total en 1 m.

- EDIFICABILIDAD

La edificabilidad máxima será la determinada en los planos de ordenación y los cuadros numéricos de la memoria del Plan Parcial para cada una de las parcelas.

- DOTACIÓN DE APARCAMIENTO.

Como mínimo se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de edificación y en todo caso una plaza por unidad de vivienda. Se entiende por plaza de aparcamiento un espacio libre y accesible con dimensiones no inferiores a 2,50 de ancho por 4,50 de profundidad. Si la vivienda tuviere más de 150 m² construidos deberán preverse dos plazas de aparcamiento.

8.7.2 ZONA 1: RESIDENCIAL BLOQUE ABIERTO (RB-Ñr2)

- DEFINICIÓN

Responde a un tipo de edificación de vivienda colectiva conformando edificaciones en disposición libre con espacios ajardinados en los retranqueos.

- CONDICIONES DE USO

-Uso característico:

Residencial

- Usos compatibles:

Talleres domésticos

Comercio local en planta baja

Oficinas y Servicios profesionales en plantas baja y primera. Despachos profesionales sin limitación.

Restauración, Espectáculos y Ocio.

Hospedaje.

Equipamientos.

Garajes en planta baja y sótanos.

Pequeños talleres y almacenes de venta.

- TIPOLOGÍA

Edificación residencial plurifamiliar en altura, en disposición libre sobre la parcela.

- PARCELA MÍNIMA

Se establece una parcela mínima de 100 m², con un frente mínimo a vial de 6 m, tanto si el vial es público o interior de manzana.

- ORDENACIÓN

La edificación, así como los espacios libres privativos y los nuevos viales privados interiores a la manzana, se ordenarán mediante el correspondiente Proyecto de edificación respetando los parámetros que estipula la presente ordenanza.

Las alineaciones son las definidas por el planeamiento en sus planos de ordenación.

- RETRANQUEOS

No se establecen retranqueos mínimos a viales (públicos o privados), ni linderos (públicos o privados). Se admitirán retranqueos de la edificación respecto de las alineaciones definidas en el planeamiento al objeto de constituir jardines privados.

La separación mínima entre edificaciones dentro de una misma parcela será de 6 m.

En cualquier caso, los proyectos de edificación que se desarrollen podrán definir los retranqueos que consideren oportunos sin necesidad de tramitar Estudio de Detalle a tal fin.

- OCUPACIÓN MÁXIMA

En planta de sótano o semisótano la ocupación de las manzanas podrá ser total sin que dicha ocupación cuente a efectos de edificabilidad, siempre que el uso y destino sea el de aparcamientos.

- ALTURA MÁXIMA

La altura máxima permitida es de 5 plantas (16 m).

Resultante de calcular 3 m. por planta, incrementado el total en 1 m.

Con la excepción de las manzanas RB4, RB6 y RB7, las cuales tendrán una altura máxima de 4 plantas más ático (16 m.) excepto en una franja de 20 m. medida desde el límite Este del Plan Parcial donde las alturas de los bloques se reducirán a 3 plantas (10 m.).

- EDIFICABILIDAD

La edificabilidad máxima será la determinada en los planos de ordenación y los cuadros numéricos de la memoria del Plan Parcial para cada una de las parcelas.

- DOTACIÓN DE APARCAMIENTO.

Como mínimo se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de edificación y en todo caso una plaza por unidad de vivienda. Se entiende por plaza de aparcamiento un espacio libre y accesible con dimensiones no inferiores a 2,50 de ancho por 4,50 de profundidad. Si la vivienda tuviere más de 150 m² construidos deberán preverse dos plazas de aparcamiento.

8.7.3 ZONA 2: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA (RF-Ñr2)

- DEFINICIÓN

Responde a un tipo de edificación de vivienda unifamiliar aislada exenta sobre parcela privada con espacios libres ajardinados.

- CONDICIONES DE USO

-Uso característico:

Residencial

- Usos compatibles:

Oficinas y Servicios profesionales.

Equipamientos.

Garajes en planta baja y sótanos.

- TIPOLOGÍA

Edificación residencial unifamiliar, exenta en una parcela de pequeño a mediano o gran tamaño, y donde el espacio libre ajardinado es un elemento característico de la ordenación.

- PARCELA MÍNIMA

Se establece un mínimo de superficie de parcela de 150 m² y frente mínimo de 7 metros.

- ORDENACION

La edificación, así como los espacios libres privativos y los nuevos viales privados interiores a la manzana, se ordenarán mediante el correspondiente Proyecto de edificación respetando los parámetros que dicta la presente ordenanza.

Las alineaciones son las definidas por el planeamiento en sus planos de ordenación.

- RETRANQUEOS

La separación mínima a linderos confrontantes con viario público será de 3 m. y 2 m. al resto de linderos.

Se admitirán retranqueos de la edificación respecto de las alineaciones definidas en el planeamiento al objeto de constituir jardines privados.

Las edificaciones existentes a la fecha de aprobación del presente Plan Parcial se considerarán dentro de ordenación aunque no cumplan alguno de los retranqueos mínimos.

- OCUPACIÓN MÁXIMA

En planta de sótano o semisótano la ocupación de las manzanas podrá ser total sin que dicha ocupación cuente a efectos de edificabilidad, siempre que el uso y destino sea el de aparcamientos.

- ALTURA MÁXIMA

La altura máxima permitida es de 3 plantas (10 m).

Resultante de calcular 3 m. por planta, incrementado el total en 1 m.

- EDIFICABILIDAD

La edificabilidad máxima será la determinada en los planos de ordenación y los cuadros numéricos de la memoria del Plan Parcial para cada una de las parcelas.

- DOTACIÓN DE APARCAMIENTO.

Como mínimo se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de edificación y en todo caso una plaza por unidad de vivienda. Se entiende por plaza de aparcamiento un espacio libre y accesible con dimensiones no inferiores a 2,50 de ancho por 4,50 de profundidad. Si la vivienda tuviere más de 150 m² construidos deberán preverse dos plazas de aparcamiento.

8.7.4 ZONA 2: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AGRUPADA (RD-Ñr2)

- DEFINICION

Responde a un tipo de edificación de vivienda unifamiliar en sucesión de unidades de edificación en hilera o dos a dos y espacios ajardinados privados en los retranqueos.

- CONDICIONES DE USO

-Uso característico:

Residencial

- Usos compatibles:

Talleres domésticos.

Comercio local.

Oficinas y Servicios profesionales.

Restauración, Espectáculos y Ocio.

Hospedaje.

Equipamientos.

Garajes en planta baja y sótanos.

- TIPOLOGÍA

Tipología residencial unifamiliar cuya presencia se caracteriza por la sucesión de unidades de edificación de viviendas adosadas en hilera o dos a dos. Se admite el desarrollo de esta tipología con viviendas independientes superpuestas en altura y espacios de acceso ya sean comunes o independientes.

- PARCELA MÍNIMA

Se establece un mínimo de superficie de parcela de 90 m² y frente mínimo de 6 metros.

- ORDENACIÓN

La edificación, así como los espacios libres privativos y los nuevos viales privados interiores a la manzana, se ordenarán mediante el correspondiente Proyecto de edificación respetando los parámetros que dicta la presente ordenanza.

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

Las alineaciones son las definidas por el planeamiento en sus planos de ordenación.

- RETRANQUEOS

No se establecen retranqueos mínimos a viales (públicos o privados), ni linderos (públicos o privados). Se admitirán retranqueos de la edificación respecto de las alineaciones definidas en el planeamiento al objeto de constituir jardines privados.

En cualquier caso, los proyectos de edificación que se desarrollen podrán definir los retranqueos que consideren oportunos sin necesidad de tramitar Estudio de Detalle a tal fin.

- OCUPACION MÁXIMA

En planta de sótano o semisótano la ocupación de las manzanas podrá ser total sin que dicha ocupación cuente a efectos de edificabilidad, siempre que el uso y destino sea el de aparcamientos.

- ALTURA MÁXIMA

La altura máxima permitida es de 3 plantas (10 m).

Resultante de calcular 3 m. por planta, incrementado el total en 1 m.

- EDIFICABILIDAD

La edificabilidad máxima será la determinada en los planos de ordenación y los cuadros numéricos de la memoria del Plan Parcial para cada una de las parcelas.

- DOTACIÓN DE APARCAMIENTO.

Como mínimo se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de edificación y en todo caso una plaza por unidad de vivienda. Se entiende por plaza de aparcamiento un espacio libre y accesible con dimensiones no inferiores a 2,50 de ancho por 4,50 de profundidad. Si la vivienda tuviere más de 150 m² construidos deberán preverse dos plazas de aparcamiento.

8.7.5 ZONA 3: EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS (DE)

- DEFINICIÓN Y USOS PORMENORIZADOS.

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

Comprende los siguientes usos pormenorizados:

- a) Deportivo
- b) Docente o educativo
- c) Servicios de interés público y social
 - Sanitario,
 - Asistencial.
 - Cultural
 - Administrativo público
 - Mercado de abastos
 - Religioso
- d) Cementerios
- e) Defensa y cárceles.

- **CONDICIONES GENERALES.**

De acuerdo con la clasificación establecida en el Plan General, los equipamientos que se prevén en el Plan Parcial son de ámbito local por ser derivados de la aplicación de los estándares reglamentarios.

La parcela mínima para uso de equipamiento, será de 1.000 m², excepto en el caso de parcela deportiva que será de 1.500 m².

El índice de edificabilidad de los equipamientos de titularidad pública obtenidos por la gestión del Plan Parcial, será como máximo de 2 m²/m², y será independiente de la edificabilidad asignada por el Plan General al sector. Los equipamientos de nueva construcción dispondrán, como norma general de una (1) plaza de aparcamiento para automóviles por cada cien (100) metros cuadrados de superficie construida, que serán incrementadas en los casos previstos en el artículo 3.6.8. del PGMO de Murcia.

8.7.6 ZONA 4: ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS (EV)

- **DEFINICIÓN Y USOS PORMENORIZADOS.**

Comprende los usos de esparcimiento y recreo al aire libre sobre espacios vegetados y ordenados al efecto, así como usos de relación peatonal y de circulación no motorizada, y usos de protección ambiental a través de la creación de espacios libres. En el caso de este Plan Parcial, los espacios libres proyectados se corresponden con la categorías de Zonas Verdes, que recoge el Plan General.

- **CONDICIONES PARTICULARES DE ZONAS VERDES**

Estas zonas, se adecuarán básicamente para la estancia y paseo de personas. Su acondicionamiento atenderá a razones estéticas, siendo sus elementos fundamentales el arbolado y los cultivos de flores.

Se admitirán usos públicos deportivos, en instalaciones descubiertas, hasta una ocupación máxima del 10% de la superficie de la zona verde, así como pequeñas construcciones de carácter temporal o definitivo en régimen de concesión administrativa o autorización, como kioscos de periódicos y revistas, golosinas y bebidas no alcohólicas y similares.

- **URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.**

La urbanización se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno. En particular las zonas dispuestas en terrenos de pendiente acusada deberán ordenarse mediante rebajes y abanalamientos que permitan su utilización como áreas de estancia y paseo, debidamente integradas a través de los elementos de articulación tales como itinerarios peatonales, escaleras, líneas de arbolado y otros análogos.

8.7.7 ZONA 5: ESPACIOS LIBRES DE PROTECCIÓN (EW)

- **DEFINICIÓN**

Estas zonas tienen por finalidad hacer de filtro entre zonas de distinta calidad ambiental y de separación con vías de comunicación.

- **ORDENACIÓN**

No se permite edificación alguna.

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

8.7.8 ZONA 6: CENTROS DE TRANSFORMACIÓN (CT-Ñr2)

- DEFINICIÓN.

Son aquellas parcelas dispuestas para la ubicación de los centros de transformación que aseguren el suministro eléctrico de la ordenación.

- CONDICIONES DE USO.

Uso característico: Infraestructuras

- PARCELA MÍNIMA

No se establece. La dimensión y alineaciones de las parcelas destinadas a este fin son las grafiadas en los planos de proyecto y cuadros de características de este Plan Parcial.

- OCUPACIÓN

Las edificaciones se regularán por las normas sectoriales estatales y locales que les afecten, por las necesidades propias del uso y, en su caso, por los reglamentos de las compañías que las tutelen.

- ALTURA MÁXIMA

La altura máxima será de 1 planta (3 m.).

- EDIFICABILIDAD

Se permitirá la edificabilidad que precise la instalación, siempre que ésta se justifique adecuadamente.

- UBICACIÓN

Las determinaciones respecto a las infraestructuras e instalaciones del presente planeamiento son de carácter orientativo y están sujetas a las posteriores correcciones y análisis del Proyecto de Urbanización. En este sentido, en función de los resultados de dichos cálculos, se admite que el Proyecto de Urbanización reubique las parcelas destinadas a los Centros de Transformación siempre que esto no suponga alteración sustancial de las determinaciones del presente Plan Parcial. Se admitirá su ubicación en espacios libres, con el tratamiento adecuado y de acuerdo con los servicios técnicos del Ayuntamiento.

9 NORMAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

9.1 Protección de la vegetación y la flora

9.1.1 APLICACIÓN.

Las masas arbóreas y arbustivas sujetas a las determinaciones del presente Plan serán las que reúnan algunas de las siguientes características:

- Se encuentren localizadas en cualquier clase de sistemas generales o locales.
- Se sitúen en zonas de uso o de dominio público o de protección de infraestructuras.
- Las situadas en espacios de propiedad privada que merezcan protección.

9.1.2 CRITERIOS DE INTERVENCIÓN Y CONSERVACIÓN.

Cualquier cambio de uso en zonas arboladas o de matorral maduro que implique la eliminación de parte de ellas, sólo se autorizará cuando el proyecto garantice:

- El mantenimiento de una cobertura arbolada o arbustiva equivalente al ochenta por ciento (80%) de la originaria.

- El cumplimiento de la obligación de reponer el doble de árboles o arbustos que los eliminados en las zonas de dominio o de uso público, de las especies adecuadas.

Queda prohibida la tala o extracción de palmeras *Phoenix canariensis* y *Phoenix dactylifera* para su venta o comercialización. Si es necesaria la extracción de alguno de estos ejemplares, deberán trasplantarse dentro del término municipal de Murcia, preferentemente dentro de la parcela afectada por la ordenación existente.

El trasplante o destrucción de otros ejemplares de especies incluidas en el Catálogo Regional de Flora Silvestre Protegida (Decreto Regional nº50/2003) precisarán de autorización de la Consejería de Medio Ambiente.

9.1.3 DISPOSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES EN LAS PARCELAS.

Si en la parcela existen zonas diferenciadas con arbolado y sin arbolado, la edificación se dispondrá preferentemente en las zonas sin arbolado.

9.2 Protección de los niveles sonoros ambientales.

9.2.1 REGULACIÓN.

La regulación de los niveles ambientales y de las actuaciones de lucha contra el ruido ambiental se sujetará a lo dispuesto en el Decreto 48/98, de 30 de julio, de protección del medio ambiente frente al ruido y Ordenanza Municipal vigente de Protección del Medio Ambiente contra la emisión de ruidos y vibraciones.

9.2.2 MÁXIMOS NIVELES DE RUIDO.

En función de los usos del suelo se establecen los niveles de ruido permitidos en el exterior en función, de acuerdo con los previstos en el artículo 7 de la mencionada Ordenanza Municipal vigente y que coinciden con los determinados por el Anexo I del Decreto 48/1998, de 30 de Julio, de Protección del Medio Ambiente frente al Ruido, de la Comunidad Autónoma de Murcia.

USO	LIMITE DIURNO Leq db(A)	LIMITE NOCTURNO Leq db(A)
Educativo, sanitario, asistencial, cultural, cementerio, defensa y cárceles, parque forestal, parques públicos y zonas verdes locales.	60	50
Residencial, hospedaje y equipamientos, excluidos mercados, cementerios, defensa y cárceles; y Servicios, excluyendo comercial y campamentos de Turismo.	65	55
Equipamiento deportivo, eq. administrativo público, mercado de abastos, enclaves terciarios (comercial), terciario en ejes mixtos.	70	60

Por otra parte, en el artículo 16 del Decreto 48/1998 se expone que "en todas las edificaciones de nueva construcción la orientación del edificio y demás características constructivas deberán garantizar que en el medio ambiente interior no se superan los niveles establecidos en el Anexo II". Éstos son:

TIPO DE RECEPTOR	LIMITE DIURNO Leq db(A)	LIMITE NOCTURNO Leq db(A)
Sanitario, Docente y Cultural	45	35
Viviendas y hoteles	50	40

Se tendrán en cuenta los siguientes aspectos recogidos en el Informe de Consejería de Medio Ambiente e Industria relativo al Impacto acústico:

"Se deberá garantizar que las partes más sensibles de aquellas viviendas (que por proximidad a la autovía o por la disposición del terreno sean más susceptibles al ruido), se sitúen de tal forma que se minimicen los ruidos procedentes de la autovía (situándolas en las fachadas opuestas a la autovía, etc)".

“Se deberá mantener la topografía del terreno (dado que el citado plan parcial está apantallado de forma natural por la morfología del terreno), o si esta se alterara, se deberá garantizar el cumplimiento de los límites que marca el Decreto 48/98 para el uso del suelo que se vea afectado”.

9.3 Eficacia energética y reutilización de los residuos.

9.3.1 EFICIENCIA ENERGÉTICA Y ENERGÍAS RENOVABLES.

En consonancia con lo dispuesto en el capítulo 12 del PGMO, se recomienda el empleo de materiales constructivos o soluciones arquitectónicas que supongan una mejora en la eficiencia energética y limitación de las emisiones de CO2 en los edificios ya construídos.

Se recomienda que los edificios y viviendas instalen captadores solares para uso térmico que aporten como mínimo el 60% de las necesidades.

9.3.2 REUTILIZACIÓN DE LOS RESIDUOS.

Los proyectos de obra 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.”

Murcia, 5 de marzo de 2009.—El Teniente de Alcalde de Ordenación Territorial y Urbanismo, Fernando Berberena Loperena.