

IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Murcia

18959 Aprobación definitiva del proyecto de Plan Parcial del Sector ZB-CP2 "desarrollo residencial con baja densidad al Este y Noroeste del núcleo de Venta de Los Pinos. Cañadas de San Pedro".

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Murcia, en sesión celebrada el día 27 de noviembre de 2008, acordó aprobar definitivamente el proyecto de Plan Parcial del sector ZB-CP2 "Desarrollo residencial con baja densidad al este y noroeste del núcleo de Venta de Los Pinos. Cañadas de San Pedro."

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 Organo 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. Francisco Menchón López, D. Carmelo Julio Pagán Brugarolas, D.ª Ana Pardo Almansa, D. Manuel Sevilla Manresa, D. Carlos Mariano Sevilla Hernández, D. Francisco Sánchez García y D.ª Juana Jara Navarro.

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

"1. NORMAS GENERALES, CONCEPTOS Y TERMINOLOGÍA

1.1. Consideraciones generales

Aunque, efectivamente, el artículo 123 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia 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, a lo largo de los años se van aprobando varias decenas de planes parciales, en cada uno de ellos, con gran afán de originalidad, se establezcan conceptos generales, y terminología propios y específicos de ese Plan Parcial de que se trate.

Parece mucho 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, a no ser que, en algún tema concreto, sea necesario matizar o precisar para definir alguna particularidad de las Normas del Plan Parcial.

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

De acuerdo con este criterio, las presentes Ordenanzas tienen como objeto la regulación de la actividad de edificación y uso del suelo en el ámbito del Plan Parcial de uso residencial del Sector ZB-CP2 en Murcia y por lo tanto las condiciones que han de tener en cuenta, para su cumplimiento, las futuras parcelaciones y edificaciones en todos y cada uno de los aspectos siguientes:

- Vuelo
- 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.

1.2. Fundamentos legales y 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 las Normas Urbanísticas 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 éstas regulan.

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

2. NORMAS DE PROTECCION 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 suficiente para ser conservada.

A pesar de ello, tal y como se ha expuesto en el punto 3.2 de la de la Memoria Informativa, correspondiente a las EDIFICACIONES EXISTENTES, el mantenimiento de las viviendas existentes ha sido un objetivo a la hora de redactar el presente plan. Por ello, las dos viviendas existentes en el sector ZB-CP2 con anterioridad a la redacción del presente Plan situadas en Avenida de Murcia n.º 3 y Avenida de Murcia n.º 5, podrán permanecer, permitiéndose su mantenimiento y conservación sin límite temporal. Por ello, están incluidas en tipologías compatibles con las mismas

2.2. Sobre los valores ambientales

El P.G.O.U. en su artículo 9.1.3. "Preservación del Paisaje Tradicional", indica que "Con el fin de lograr la preservación del paisaje tradicional rural y urbano..." han de protegerse la topografía, los Puntos o Lugares de Interés Geocultural, los cauces naturales, las plantaciones y masas forestales, los caminos tradicionales

y las especies arbóreas y arbustivas que conforman el paisaje del municipio. Además cita otros aspectos medioambientales tales como el cuidado de los espacios exteriores no accesibles, la minoración del impacto sobre el paisaje de ciertas actividades, así como la ordenación de la publicidad exterior.

En referencia a este Artículo, hay que destacar que en el Sector ZB-CP2 no existen cauces, caminos tradicionales, masas forestales, paisajes u otros elementos que deban ser objeto de una protección específica.

Con relación a las especies de flora silvestre incluidas en el Decreto n.º 50/2003 de 30 de mayo por el que se crea el Catálogo Regional de Flora Silvestre Protegida de la Región de Murcia y se dictan normas para el aprovechamiento de diversas especies protegidas forestales, se aporta el correspondiente listado de flora, especies protegidas y mapa de unidades de vegetación, no existiendo incompatibilidad de la ordenación propuesta con los valores naturales.

En cuanto al diseño de la jardinería de las zonas verdes, se resolverá y ejecutará preferentemente 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.

Por otra parte, y de acuerdo con lo establecido en el Plan General, los Proyectos de obras determinarán la tipología de los residuos generados, la forma en que se gestionarán, las operaciones de reparación y recogida selectiva proyectada, así como el destino final de los mismos o su gestión por operador autorizado para realizar estas actividades.

2.3. Sobre la regulación de los niveles sonoros ambientales

Para la regulación de los Niveles Sonoros Ambientales, se cumplirá lo que se especifica en el Capítulo 11 del Título 9 de las Normas Urbanísticas de Protección, del P.G.O.U. y aquellas disposiciones complementarias que le puedan afectar.

Se adjunta como anexo a este Plan Parcial 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 y trazado ferroviario que lo delimitan. Además, incluirá las medidas correctoras que, en su caso, se adoptarán para conseguir que las zonas urbanizables y residenciales queden fuera de líneas sonoras que se refieren a niveles de 65 decibelios (A) como límite diurno y de 55 decibelios (A) como límite nocturno y los que son de aplicación a los otros usos.

En concreto para las viviendas en Ctra. MU 301 y F-18 situadas tras las líneas de edificación señaladas en los planos correspondientes, según el Estudio de Impacto Ambiental Acústico aportado, cumplen con los niveles de ruido fijados por la indicada normativa. Una vez ejecutado el Plan, se volverán a medir los niveles de ruido y caso de que, en dicho momento no se cumpliera con los correspondientes estándares, se adoptarán las medidas correctoras necesarias.

En relación con las zonas verdes situadas frente a las carreteras MU-301 y F-18, según resulta del estudio de Impacto Acústico Ambiental, se ha de señalar que en las mismas no se superan los 60dB(A) diurnos, ni los 50 dB(A) nocturnos, fijados como límite por la legislación vigente.

Los equipamientos proyectados en la zona noreste, DE 3, que linda con la vía férrea no contemplarán los usos docente, sanitario y cultural, tal como indica el estudio acústico aportado. Estos equipamientos integrarán las parcelas DE 1 y DE 2, por soportar niveles de ruido más reducidos.

Antes de proponer al Ayuntamiento la recepción de tales 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, semejantes a las existentes en determinados tramos de Autovías urbanas de la ciudad.

3. NORMAS DE GESTION. SISTEMAS Y PLAZOS DE ACTUACION

3.1. Tramitación del Plan Parcial

El Art. 140 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, establece la "Tramitación de Planes Parciales y Especiales previstos en el planeamiento general" la cual se sujetará a las siguientes reglas:

Aprobación inicial por el Ayuntamiento, sometiéndola a información pública durante un mes. Al tratarse de un plan de Iniciativa privada, además, habrá de notificarse individualmente a los titulares que consten en el Catastro.

Simultáneamente, el Plan se someterá a informe de la Dirección General competente en materia de urbanismo.

A la vista del resultado de la información pública, y previo informe de las alegaciones y de los informes emitidos, el Ayuntamiento acordará sobre su aprobación definitiva.

El Plan aprobado y copia del expediente completo se remitirá a la Dirección General competente para su conocimiento y efectos oportunos, notificándose a todos los interesados que consten en el expediente.

3.2. Gestión del Sector, considerada como una actuación integrada

A. Unidades de Actuación

El Art. 170 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, hace referencia a las Unidades de Actuación, definiéndolas como "...ámbitos delimitados en el planeamiento o mediante procedimiento específico, en suelo urbano y suelo urbanizable sectorizado, para su ejecución integrada y completa".

B. Criterios de delimitación

Tanto en el Apartado 2 como 3, de este mismo Artículo 170, se establecen los criterios para la definición de estas Unidades de Actuación, pudiendo ser uno o varias en cada Plan Parcial.

En este caso, la Gestión del Sector, se desarrollará sobre la Unidad de Actuación Única que será coincidente con el Sector

3.3. Sistema de Actuación

El Artículo 171 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, enumera los distintos sistemas para el desarrollo de las Actuaciones:

1. De iniciativa privada

- Sistema de concertación directa
- Sistema de concertación indirecta
- Sistema de compensación

2. De iniciativa pública

- Sistema de cooperación
- Sistema de concurrencia
- Sistema de expropiación
- Sistema de ocupación directa

En este Sector, y de acuerdo con el Artículo 180, se desarrollará mediante el Sistema de Compensación, a iniciativa de los propietarios que representan más del 50% de la superficie de la Unidad de Actuación, convirtiéndose éstos en Urbanizadores, para lo cual constituirán una Junta de Compensación.

La reparcelación se redactará con los criterios que se establecen en el Artículo 175, pudiendo fijarse otros criterios distintos, siempre que no sean contrarios a la Ley o al planeamiento, ni lesivos para los intereses públicos o de terceros.

3.4. Estudios de Detalle

Se podrán realizar Estudios de Detalle, con las finalidades previstas en el apartado 2 del Artículo 120 de la Ley Regional 1/2001 actualizada por la 2/2002 y 2/2004.

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

3.5. Normas de Urbanización

A. 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 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, 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 Conserjería de Política Territorial y Obras Públicas de la Administración Regional, sobre Accesibilidad en Espacios Públicos y Edificación.

De acuerdo con el Artículo 162 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, "Con el fin de asegurar el cumplimiento del deber de urbanizar, el urbanizador o el promotor de urbanizaciones de iniciativa particular deberá constituir una garantía equivalente al 10 por ciento de la evaluación económica de los costes de urbanización de cada unidad, una vez recaída la aprobación definitiva del programa de actuación y como requisito para su efectividad".

Las infraestructuras necesarias para iniciar el proceso urbanizador y que habrán de ser desarrolladas posteriormente mediante el correspondiente Proyecto de Urbanización serán las 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.

Por otra parte, con relación a los informes sectoriales emitidos, tanto por la Dirección General de VA y Urbanismo y la Dirección General de Ferrocarriles el proyecto de Urbanización del presente Sector CB-Cp2, deberá contar con las correspondientes autorizaciones y permisos de la D.G. de Carreteras para la ejecución de las obras de urbanización comprendidas dentro de las zonas de protección.

Se ha de tener en cuenta la obligación de vallado junto a los terrenos del ferrocarril

B. Explanación, pavimentación, señalización y jardinería

• Viales

Son vías públicas las de circulación, rodada o peatonal, señaladas como tales en el Plan. Los tipos y características de estas vías se describen a continuación y en la documentación gráfica.

Vía Principal

– Ancho total de hasta 30,00 m, con aceras de un mínimo de 2,50 m (con arbolado).

– Ancho mínimo de calzada 7,00 m.

– Aparcamientos adyacentes a la calzada:

Ancho mínimo en batería 4,50 m.

Ancho mínimo en línea 2,20 m, situados a un lado o a ambos.

– Velocidad máxima 50 km/h.

Vías Secundarias

– Ancho total hasta 17,00 m. y ancho mínimo de aceras 1,50 m

– Ancho mínimo de calzada de sentido único 4,0 m.

– Ancho mínimo de calzada de doble sentido 7,0 m.

– Aparcamientos adyacentes a la calzada:

Ancho mínimo en batería 4,50 m.

Ancho mínimo en línea 2,20 m, situados a un lado o a ambos.

– Velocidad máxima 40 km/h.

Vías Terciarias

– Ancho total desde 7,00 m y ancho mínimo de aceras 1,50 m.

– Ancho mínimo de calzada de sentido único 4,0 m.

– Ancho mínimo de calzada de doble sentido 7,0 m.

– Aparcamientos adyacentes a la calzada:

Ancho mínimo en batería 4,50 m.

Ancho mínimo en línea 2,20 m, situados a un lado o a ambos.

– Velocidad máxima 40 km/h.

La Red Viaria se ha proyectado, según se señala en los planos y de acuerdo con las dimensiones que en cada caso se indican en las diversas secciones, todo ello, de acuerdo con el tipo de las calles previstas.

Las plantas y secciones de las vías se establecen en los planos correspondientes y se ajustarán a las características especificadas en ellos. Asimismo deberán cumplirse con carácter general las siguientes especificaciones:

– La capa superior de rodadura de los firmes flexibles será de aglomerado asfáltico mezclado en caliente, con un espesor no inferior a 4 cm.

– El espesor del resto de las capas que constituyen el firme se justificará en el proyecto de urbanización en función del tráfico previsible

– Los aparcamientos adyacentes a las calzadas de las vías públicas se terminarán con una señalización que permita diferenciarlos perfectamente de aquellas

– Garajes y aparcamientos. Son todos los lugares o locales destinados a la estancia de vehículos de motor, ya sean de carácter público o privado.

Los aparcamientos públicos estarán situados adyacentes a las calzadas de tráfico rodado, o en espacios destinados especialmente para ello y con las mismas dimensiones ya expuestas, sin ninguna restricción al uso público como dispone la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

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

- a) Aparcamiento tipo en viario (en línea).....2,20 x 4,50 m
- b) Aparcamiento tipo en viario (en batería).....2,50 x 5.00 m
- c) Aparcamiento para minusválido.....3,30 x 4,50 m

En las plazas de aparcamiento en superficie, no se permitirán otras obras que las propias de pavimentación, procurando simultanear el uso de aparcamiento con la implantación de arbolado.

Igualmente habrá de tenerse en cuenta la reserva del 2% para uso de discapacitados con las dimensiones expuestas anteriormente. En efecto, el Artículo 106 de la Ley del Suelo de la Región establece que los Planes Parciales "...contendrán la previsión de aparcamientos públicos, en la proporción adecuada a la demanda específica y como mínimo uno por cada 100 m² construidos..." y con una reserva del 2% de plazas para minusválidos.

Las aceras dispondrán de un ancho mínimo de 1,50 m. en todas aquellas superiores a 2,5 m, se dispondrán alineaciones arbóreas, con alcorques y con su correspondiente tapa 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 más aparcamiento se proyectan con un ancho igual o superior al 30% del ancho de la calzada y las aceras se pavimentarán con baldosa de terrazo hidráulico sobre base de hormigón extendido sobre capa de zahorra artificial compactada.

La longitud mínima del área de espera será de 3,00 m, y la capacidad portante de la explanada E2.

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

La formación de riego 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, el riego de las zonas verdes se hará con agua procedente del nivel freático.

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 zona, 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.

Se ha previsto habilitar un carril-bici, en los ejes principales del ámbito del Plan Parcial. No obstante podrá estudiarse como alternativa que el carril bici discurra por las futuras zonas verdes de protección.

c. Redes de abastecimiento de Agua

El abastecimiento de agua así como la red de riego se proyectará formando mallas cerradas con tuberías de fundición dúctil con la presión adecuada para garantizar el servicio en todos los puntos de la urbanización.

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.

El cálculo de la instalación se realizará partiendo de las siguientes premisas:

– Caudal de cálculo: 250 litros por habitante-equivalente y día, consumidos en 8 horas al día

– Velocidad máxima: 1,5 m/s

– Velocidad mínima: 0,3 m/s

– Presión máxima: 60 m.c.a.

– Diámetro interior mínimo de las conducciones 100 mm.

– Presión en los puntos de consumo de 1 a 5 atmósferas.

– Hidrantes de diámetro mínimo 100 mm conectados a tubería de 150 mm. 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.

– Tapaderas de arquetas de fundición dúctil y cierre articulado D-400.

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

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 de las zonas verdes y alcorques en aceras, dispondrá de tuberías 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 compuertas necesarias, ya señaladas en el esquema del plano correspondiente, para poder lograr su aislamiento por sectores.

d. Red de Saneamiento

A los efectos de cálculo, se tendrán en cuenta los siguientes caudales, para un sistema unitario:

- 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 Red de saneamiento presentará:

- La velocidad mínima para el agua en la red a efectos de Proyecto será de 0,5 m/seg

- La velocidad máxima de 6 m/seg.
- Pendiente mínima: 3/1000
- Profundidad mínima: 1,0 m medido desde la generatriz superior del tubo.
- Distancia máxima entre pozos de registro: 50,00 m
- Diámetro mínimo de las conducciones: 300,00 mm.
- Tubos de hormigón armado vibrocentrifugado resistente a los sulfatos (SR-MR)
- Tapaderas de arquetas de fundición dúctil y cierre articulado D-400.
- Los imbornales para recogidas de agua pluviales no tendrán cuencas superiores a 600 m² y serán de tipo sifónico.

- 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.

- No se autorizan fosas sépticas.

- Todo el efluente recogido por la red de saneamiento será enviado por gravedad al Colector principal de saneamiento fijado por EMUASA, para su posterior reconducción hasta la E.D.A.R.

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.

E. Redes de distribución de Energía Eléctrica y de Alumbrado Público

• 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

• 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.....230/400 V
- Frecuencia de servicio.....50 Hz.
- Tensión de aislamiento.....1 Kv (UNE 21062).

- Distribución Eléctrica

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

- Alimentación a armarios de Distribución.....6 mm² (mínimo)
- Distribución de alumbrado.....6 mm²
- Conexión alumbrado.....2,5 mm²

- Alumbrado público

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) las luminarias se proyectarán y calcularán de la siguiente manera:

- Lámparas de Vapor de Sodio Alta Presión o mercurio
- Serán de 250 W de potencia
- Con una altura de colocación entre 4 y 12 metros, dependiendo de la altura del viario
- Interdiscencia 15 a 30 m

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.

La Profundidad mínima de las conducciones será de 0,40 cm.

La sección mínima del hilo 6,00 mm².

Como niveles de iluminación generales deben considerarse los siguientes:

TIPO DE VIA	ILUMINANCIA	UNIFORMIDAD GENERAL	UNIFORMIDAD LONGITUDINAD
Viario 1.º Orden	35	45%	0,7
Viario 2.º Orden	25	40%	0,6
Viario 3.º Orden	25	35%	0,5
Viario 4.º Orden	20	35%	0,5

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.

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. Para ello los niveles de iluminación alcanzados serán los adecuados para cada tipo de vía y no podrán proyectar luz en sentido ascendente o hacia el cielo.

- 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.

F. Red de Telefonía y Audiovisuales

Aún cuando la red telefónica, en un futuro se podrá realizar por alguna o algunas de las compañías privadas que 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 Polígonos 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 la 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.

En términos generales, los conductos de telefonía irán protegidos por un prisma de hormigón en masa HM15, quedando la parte superior del mismo a un mínimo de 45 cm. de la rasante del pavimento. Serán de PVC de color negro diámetro 110 mm o de polietileno de 50 mm (tritubos), cumpliendo con la normativa de la compañía suministradora (Telefónica, Ono, etc.). Las arquetas de la infraestructura telefónica serán de hormigón en masa o armado H-20.

G. Red de Gas

Tras la debidas consultas realizadas a la empresa suministradora Gas Natural de Murcia, se ha optado por no incorporar este suministro en la urbanización del sector ZB-CP2, por no contar la mencionada empresa con ninguna red de distribución en la zona y por ello no poder garantizar el suministro

4. NORMAS DE EDIFICACION

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 Residencial

ZB-CP2, y por lo tanto las condiciones que han de tener en cuenta para su cumplimiento las futuras edificaciones 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.

4.3. Normas de Edificación

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

B. 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.

C. Normas de Edificación particulares de cada zona

La última modificación de la Ley 1/2001 por la Ley 2/2004 del Suelo de la Región de Murcia, en todo lo referente a la obligatoriedad de fijar en el planeamiento el suelo preciso, con calificación específicamente protegida, para vivienda de V.P.O. y la incentivación correspondiente para el estímulo de su potenciación, así como las mayores reservas de suelo para equipamientos, los nuevos planteamientos conceptuales de los Sistemas Generales en cuanto a dotaciones, etc.

Todo ello nos lleva, como se dice en la Memoria Justificativa, a un determinado diseño del Plan, a unas tipologías de edificación y a unas previsiones de mayor acogida de edificabilidad sin que se produzca desorden en su planteamiento general y/o específico.

Las tipologías en este Plan Parcial son:

- (BL)..... "Bloques de Viviendas Plurifamiliares Aislados en Parcela Privada"
- (UNIF)....."Vivienda Unifamiliar Aislada"
- (PAR)....."Vivienda Unifamiliar Pareada o Adosada"
- (RM1)....."Bloques de Viviendas Plurifamiliar en Manzana Cerrada-V.P.O"

Por otra parte, también se definen las características edificatorias de los edificios que se destinaran a Equipamiento:

- (DE.....Equipamientos"

Además, quedan definidos las parcelas para Infraestructuras o Servicios Urbanos, así como los Espacios Libres:

- (INF.....Infraestructuras o Servicios Urbanos"
- (EV.....Espacios Libres. Parques, Jardines y Zonas de Recreo"
- (RO....."Espacios Libres Privados"
- (FFCC) "Reserva de Dominio Público Ferroviario"

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 el Plano de Ordenación.

(BL) "Bloques de Viviendas Plurifamiliares Aislados en Parcela Privada"

Definición

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

Condiciones de Uso

Uso característico

- Residencial

Usos compatibles

- Oficinas y Servicios profesionales
- Equipamientos
- Comercial en planta baja

Los sótanos y semisótanos tendrán los usos definidos siguientes: garaje-aparcamiento, complementarios al principal de planta baja según regula la Normativa del P.G.O.U., pero nunca estancias habitables que puedan considerarse componentes concretas de una vivienda, tales como dormitorios, baños, comedor, etc.

Condiciones de parcela

A efectos de segregaciones, se considera la superficie mínima de parcela de 1000m² y un frente mínimo de fachada de 25 metros.

Condiciones de la Edificación

- Posición de la edificación y alineaciones

En todo momento se respetarán los límites de edificación marcados por las servidumbres a carreteras y a la línea ferroviaria.

El vuelo de la edificación quedará retranqueado, al menos cinco (5) metros a linderos confrontantes con viario público y cuatro (4) metros al resto de linderos.

En el caso de que en una parcela se realice más de un bloque de edificación, la separación entre éstos incluyendo los vuelos, será de la mitad del bloque más elevado, con un mínimo de cinco (5) metros.

La posición de la edificación, en su vuelo, dentro de la parcela puede ser variable, en cualquier caso el retranqueo de 5 m a linderos confrontantes con viario público y 4 metros al resto de linderos es obligatorio, con la única excepción de la planta baja si tiene uso comercial, en cuyo caso podrá alinearse al viario o espacio libre público.

Los espacios libres privados comunales podrán tener acceso directo a los espacios libres públicos circundantes.

- Ocupación

La ocupación máxima será del 60% de la superficie de la parcela.

Bajo rasante podrán edificarse sótanos destinados a garaje-aparcamiento, trasteros, y demás instalaciones del edificio, con la misma ocupación que tengan las edificaciones sobre rasante.

El resto de parcela deberá dedicarse a los usos de jardín y afines, definidos para los espacios libres públicos, así como destino lúdico, ocio, deportivo, etc., como piscinas, juegos, infantiles o no, al aire libre, etc. Queda prohibido el uso de aparcamiento en estos espacios libres.

- Edificabilidad neta

El índice de edificabilidad será de 1,43 m²/m² de parcela, tal y como viene reflejado en el plano P-1, donde se señala la edificabilidad de cada una de las parcelas

- Altura máxima de la edificación

4 plantas (13 m). Planta baja más tres, debiendo retranquearse 3 m la última planta.

- Vuelos

Según O.O.M.M. del Plan General, los retranqueos se medirán desde los vuelos.

Cubiertas

Inclinada o plana deberá dar cobertura a todos los elementos comunes del edificio e instalaciones, procurando su unificación formal, completando con elementos estructurales o de ornato el sólido capaz que defina su planta, será una excepción las chimeneas de ventilación y colectores solares, a los que dará base de apoyo.

Cerramientos de parcela

Hasta 0.80 m de altura, respecto a la rasante del viario, podrán ser de fábrica de ladrillo, hormigón, etc., acabado con el decoro y ornato del resto del edificio, el resto hasta un máximo 2,50 m. (dos cincuenta metros) será de malla metálica ligera, tupido de elementos vegetales de jardinería.

Condiciones estéticas

Los materiales exteriores, tanto en muros, como en fachadas y cubiertas, serán nobles y naturales es decir: piedra natural, ladrillo, madera, hormigón, paneles metálicos, etc. tendiendo a los absorbentes tanto de la luz como del sonido, no cerrando la posibilidad de nuevos materiales siempre que cumplan los requerimientos básicos de calidad y durabilidad.

Los edificios y viviendas deberán instalar captadores solares para agua caliente sanitaria que quedarán integrados en el conjunto arquitectónico, cuando haya superficie en cubierta para ello. La cubierta inclinada tendrá la pendiente recomendada a los colectores solares según nuestro paralelo de situación. La integración de ambos será máxima.

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

(UNIF) "Vivienda Unifamiliar Aislada"

Definición

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

Condiciones de Uso

Uso característico

- Residencial

Usos compatibles

- Oficinas y Servicios profesionales
- Equipamientos
- Garajes aparcamiento en sótano y planta baja

Condiciones de parcela

A efectos de segregaciones, se considera la superficie mínima de parcela de 300 m² y un frente mínimo de fachada de 14 metros.

Condiciones de la Edificación

- Posición de la edificación y alineaciones

La edificación, incluyendo su vuelo, quedará retranqueada, al menos cuatro (4) metros a linderos confrontantes con viario público y tres (3) metros al resto de linderos.

- Ocupación

La ocupación máxima será del 50% de la superficie de la parcela.

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

- Edificabilidad neta

El índice de edificabilidad será de 0.5 m²/m² de parcela, tal y como viene reflejado en el plano P-1, donde se señala la edificabilidad de cada una de las parcelas

- Altura máxima de la edificación

2 plantas (7 m). Planta baja más una.

Cerramientos de parcela

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

a) A vial: hasta 0,80 m con elementos sólidos y opacos, y con elementos ligeros y transparentes, tupidos de elementos vegetales hasta una altura máxima de 2,50 m

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

Condiciones estéticas

Los materiales exteriores, tanto en muros, como en fachadas y cubiertas, serán nobles y naturales es decir: piedra natural, ladrillo, madera, hormigón, paneles metálicos, etc. tendiendo a los absorbentes tanto de la luz como del sonido, no cerrando la posibilidad de nuevos materiales siempre que cumplan los requerimientos básicos de calidad y durabilidad.

Viviendas deberán instalar captadores solares para agua caliente sanitaria que quedarán integrados en el conjunto arquitectónico, cuando haya superficie en cubierta para ello. La cubierta inclinada tendrá la pendiente recomendada a los colectores solares según nuestro paralelo de situación. La integración de ambos será máxima.

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

(PAR) "Vivienda Unifamiliar Pareada o Adosada"

Definición

Tipología residencial unifamiliar cuya presencia se caracteriza por la sucesión en hilera de unidades de edificación de viviendas pareadas, unidas dos a dos por una medianera perpendicular a la fachada.

También se admite la sucesión de viviendas en hilera, siempre que no se generen fachadas continuas de más de 30 m y las fachadas laterales queden retranqueadas al menos 2 metros del linde o límite de parcela

Condiciones de Uso

Uso característico

- Residencial

Usos compatibles

- Oficinas y Servicios profesionales.
- Equipamientos.
- Garajes aparcamiento en sótano y planta baja.

Condiciones de parcela

A efectos de segregaciones, se considera la superficie mínima de parcela de 150 m² y un frente mínimo de fachada de 8 metros.

Condiciones de la Edificación

- Posibilidad de mantenimiento de las viviendas existentes

Las viviendas existentes en esta zona con anterioridad a la redacción del presente Plan podrán permanecer, permitiéndose su mantenimiento y conservación sin límite temporal.

- Posición de la edificación y alineaciones

Cuando se trate de viviendas pareadas, la edificación se situará de manera que quede unida a la colindante por un lateral y separada del lindero opuesto, conformando una sucesión de edificaciones pareadas.

En el caso de que el número de parcelas a edificar sea impar, la alineación a realizar en la parcela restante deberá quedar separada de sus linderos laterales un mínimo de 2 m.

La alineación de la fachada confrontante a vial se dispondrá a un mínimo de 4 m de la alineación exterior

Del lindero trasero, estará separada una distancia mínima de 3 m.

Se encontrará unida a uno de los linderos y a la edificación colindante por este lado, y a un mínimo de dos (2) metros del otro lindero del lateral.

En el supuesto de las viviendas adosadas, éstas quedarán retranqueadas, al menos 4 m del lindero confrontante a vial y a 3 m del lindero posterior.

No se podrán generar fachadas continuas de más de 30 m, quedando las fachadas laterales retranqueadas al menos 2 m de los lindes laterales de la parcela.

No se permitirán medianeras vistas.

- Ocupación

Bajo rasante podrán edificarse sótanos destinados a garaje-aparcamiento, trasteros, y demás instalaciones del edificio, con la misma ocupación que tengan las edificaciones sobre rasante.

El resto de parcela deberá dedicarse a los usos de jardín y afines.

- Edificabilidad neta

El índice de edificabilidad será de 0,75 m²/m² de parcela, tal y como viene reflejado en el plano P-1, donde se señala la edificabilidad de cada una de las parcelas.

- Altura máxima de la edificación

2 plantas (7 m). Planta baja más una.

- Vuelos

Según O.O.M.M. del Plan General, los retranqueos se medirán desde los vuelos.

Los retranqueos de la edificación se medirán desde la parte externa de los vuelos, en el caso de que se dieran.

Cerramientos de parcela

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

a) A vial: hasta 0,80 m con elementos sólidos y opacos, y con elementos ligeros y transparentes, tupidos de elementos vegetales hasta una altura máxima de 2,50 m

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

Condiciones estéticas

Los materiales exteriores, tanto en muros, como en fachadas y cubiertas, serán nobles y naturales es decir: piedra natural, ladrillo, madera, hormigón, paneles metálicos, etc. tendiendo a los absorbentes tanto de la luz como del sonido, no cerrando la posibilidad de nuevos materiales siempre que cumplan los requerimientos básicos de calidad y durabilidad.

Los edificios y viviendas deberán instalar captadores solares para agua caliente sanitaria que quedarán integrados en el conjunto arquitectónico, cuando haya superficie en cubierta para ello. La cubierta inclinada tendrá la pendiente recomendada a los colectores solares según nuestro paralelo de situación. La integración de ambos será máxima.

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

(RM1) "Bloque de Viviendas Plurifamiliar en Manzana Cerrada-V.P.O.

Definición

Responde a la tipología definida "Manzana Cerrada Tradicional" en el Plan General.

Condiciones de uso

Vivienda de V.P.O. y otros permitidos por su reglamentación específica y O.O.M.M.

Condiciones de parcela

No se fija, parcela mínima, dejando este cometido a la Consejería correspondiente a fin de que sea factible su ejecución.

Condiciones de edificación

- Posición de la edificación y alineaciones

En todo momento se respetarán los límites de edificación marcados por las servidumbres a carreteras y a la línea ferroviaria.

Completa las dos manzanas destinadas a esta tipología y uso definidas en el plano de ordenación P-1

Las alineaciones son las definidas en los planos de Ordenación.

No existen retranqueos en planta baja. En otras plantas según O.O.M.M.

- Ocupación

La totalidad de la parcela, según Normas Urbanísticas del PGOU

Completa el 10% de la edificabilidad definido por la L.S.R.M. con destino obligatorio a V.P.O. y su suelo queda calificado como "Protegido para este uso y fin".

- Edificabilidad neta

El índice de edificabilidad será de 3.5 m²/m² de parcela, tal y como viene reflejado en el plano P-1, donde se señala la edificabilidad de cada una de las parcelas.

- Altura máxima de la edificación

4 plantas (13 m). Planta baja más tres.

- Vuelos

Según O.O.M.M. y Normas de V.P.O.

Cubiertas

Según O.O.M.M. y Normas de V.P.O.

Condiciones estéticas

Las prescritas en su reglamentación específica y Normas de Calidad vigentes a nivel Municipal y Autonómico.

(DE) EQUIPAMIENTOS

Definición

Responde a la tipología definida así en el Plan General

Condiciones de uso

Serán posibles todos los previstos en el artículo 106 de la Ley del Suelo Regional tales como Educativos, docentes, culturales, sanitarios, administrativos, deportivos y sociales, así como cualquier equipamiento público relacionado con los anteriores que el Ayuntamiento de Murcia crea conveniente o necesario implantar 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, en este Sector no es el caso.

Por ello, los equipamientos proyectados en la zona noreste que linda con la vía férrea no podrán contemplar los usos docente, sanitario y cultural, tal como indica el estudio acústico aportado. Estos equipamientos integrarán las parcelas ED 1 y ED 2, por soportar niveles de ruido más reducidos.

Dadas las sus condiciones particulares, la Parcela ED 3 estará destinada a uso deportivo (Pistas al Aire Libre)

Condiciones de parcela

Será de 500 m².

Condiciones de edificación

- Posición de la edificación y alineaciones

En todo momento se respetarán los límites de edificación marcados por las servidumbres a carreteras y a la línea ferroviaria.

- Ocupación

Será libre en el interior de cada parcela.

Los aparcamientos obligatorios podrán plantearse en sótano o semisótano bajo el edificio proyectado o fuera de él, y su dotación se regirá según el Artículo 358 del Título 3 de las Normas urbanísticas del P.G.O.U. de Murcia.

- Edificabilidad neta

Los metros cuadrados edificables son los que se fijan en el cuadro resumen de superficies y aprovechamientos para cada una de las manzanas del sector, con un máximo de 2 m²/m² para el uso de equipamientos que se establece en el Plan General de Ordenación Urbana.

- Altura máxima de la edificación

La altura máxima será con carácter general de 4 plantas equivalentes a 13 m.

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

Se permitirá la altura necesaria para aquellas instalaciones deportivas que por sus propias características, o las de algún elemento concreto, precisen de mayor altura de la indicada.

En cualquier caso, y para los grandes equipamientos del Sector, el n.º de plantas y altura se justificará en función del uso, teniendo muy en cuenta la menor interferencia visual del residencial que se plantea en sus proximidades.

- Vuelos

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

Cerramientos de parcela

Hasta 0.80 m de altura, respecto a la rasante del viario, podrán ser de fábrica de ladrillo, hormigón, etc., acabado con el decoro y ornato del resto del edificio, el resto hasta un máximo 2,50 m. (dos cincuenta metros) será de malla metálica ligera, tupido de elementos vegetales de jardinería.

Condiciones estéticas

Los materiales exteriores, tanto en muros, como en fachadas y cubiertas, serán nobles y naturales es decir: piedra natural, ladrillo, madera, hormigón, paneles metálicos, etc. tendiendo a los absorbentes tanto de la luz como del sonido, no cerrando la posibilidad de nuevos materiales siempre que cumplan los requerimientos básicos de calidad y durabilidad.

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

(INF) INFRAESTRUCTURAS O SERVICIOS URBANOS

Las parcelas calificadas así y señaladas en los planos de ordenación, destinadas a acoger los Centros de Transformación, depuradora, Depósitos de Agua, o cualquier otra instalación de infraestructura general y necesaria para todo el Sector como depuradora, depósito de agua, etc. 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, para que se queden debidamente integrados en el conjunto de las edificaciones del Plan Parcial.

En el caso de que durante el desarrollo del Plan Parcial estas parcelas no fueran utilizadas por Infraestructuras, por ser modificado algún Servicio, éstas quedarían tratadas como Zonas Verdes de Protección siendo ajardinadas debidamente.

(EV) ESPACIOS LIBRES. PARQUES, JARDINES Y ZONAS DE RECREO

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

(RO) ESPACIOS LIBRES PRIVADOS

Los Espacios Libres Privados: corresponden a este concepto los jardines, terrazas delanteras, terrenos entre bloques y demás espacios no edificados incluidos dentro de parcelas de propiedad privada cuyas edificaciones tienen uso residencial.

Las parcelas calificadas para estos usos se regirán, en cuanto a usos, edificabilidad, etc. por todas las condiciones que para este uso, se establecen en el Plan General de Ordenación Municipal y concretamente en el Capítulo 7, del Título 3 de sus Normas Urbanísticas.

(FFCC) RESERVA DE DOMINIO PÚBLICO FERROVIARIO

La parcela así clasificada se regirá según lo requerimientos señalados en el Reglamento del Sector Ferroviario (REAL DECRETO 2387/2004, de 30 de diciembre), Ley 16/1987 de Ordenación de los Transportes Terrestres y demás normativa al efecto vigente.

d. 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.

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.

e. Medidas Correctoras Ambientales

Las zonas verdes ubicadas en el interior del Plan Parcial, rodeadas de edificaciones cumplirán los requerimientos exigidos, incluso en el periodo nocturno, así como las parcelas de equipamientos colectivos.

Se adjunta una Memoria Ambiental a este Plan Parcial en donde se justifica la bondad de la Ordenación a este respecto y las medidas correctoras que se han introducido en función de las incidencias ambientales exteriores."

5. EVALUACION ECONOMICA

5.1. 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-CP2, objeto de este Plan Parcial, serían las siguientes:

- Inicialmente había que realizar las labores de movimiento de tierras con el desbroce y explanación.

- Ejecución de la Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR) en el caso de que finalmente fuera necesaria su realización.

- Ejecución de las correspondientes conexiones y enganches a las infraestructuras existentes en el entorno del Sector, tales como a la Red de Abastecimiento de Agua Potable, a la Red de Saneamiento, a la Red de distribución de Energía Eléctrica, a la Red de Alumbrado Público y a la Red de Telecomunicaciones.

- Incorporación de la Red de Riego, que provendría de la estación depuradora que se ha de realizar

- Pavimentación de calzadas y aceras
- Ejecución de los espacios libres públicos
- Señalización y Mobiliario Urbano
- Estudio de Seguridad y Salud
- Honorarios profesionales
- Posibles indemnizaciones.

Todos estos gastos relativos a la Urbanización, vienen descritos en el Art. 160 del Texto Refundido de la Ley Regional del Suelo.

Además, de estos conceptos, reseñados en el mencionado Artículo 160, también se consideran gastos de urbanización la construcción del 10% de Vivienda de Protección Oficial, ya que su precio de venta es inferior a los costes necesarios para su ejecución.

A continuación, se expone de manera globalizada estos cálculos:

El coste de la ejecución de estas viviendas, por m² construido sería el siguiente:

- Valor del suelo. El suelo bruto tiene un valor de 50 €/m², pero se tiene una edificabilidad patrimonializable de 0,396 (0,44x09), por lo que para obtener 1 m² de edificabilidad, se necesitarían 2,53 m², lo que representa un valor de 126,5 €/m²

- La repercusión de los gastos de urbanización (según los cálculos realizados en el apartado correspondiente) es de 33,31 €/m², haciendo un total de 84,27 €/m² (33,31x2,53)

- La ejecución material se calcula en 600,00 €/m²

- Gastos de Licencias, honorarios, notaría, ventas, etc un 20% de la ejecución material, 120,00 €/m²

Todo esto, hace un total de costos de promoción de 930,77 €/m² construido.

Para el cálculo del precio de venta, habrá que tener en cuenta que el Sector ZB-CP2 se encuentra, en la pedanía de Cañadas de San Pedro, que de acuerdo con las zonas demarcadas en el Decreto 141/2005 de 30 de diciembre de la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Transporte, pertenece al Área 3.

Según este Decreto, que regula las actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo en el ámbito de la Región de Murcia, para el cuatrienio 2005-2008 el precio máximo de venta, por metro cuadrado de superficie útil aplicables a esta área geográfica es de 847,90 €/m².

Considerando en torno a un 20% la conversión de m² útil a construido, relación normal, el precio de venta del m² construido para el Área 3, sería de 678,32 €/m²

Como se puede comprobar, el coste de la ejecución de este tipo de viviendas es superior al precio de venta de las mismas. Por tanto, resulta evidente que su realización representa un coste real del suelo, y por tanto una carga más para incrementar a los costes de urbanización.

Todos estos gastos de Urbanización, de acuerdo con los Artículos 160 y 161 de la Ley mencionada, corresponden a los titulares de los derechos patrimoniales.

5.2. Análisis económico sobre la viabilidad

La viabilidad de un Plan Parcial, se puede enfocar como:

La capacidad de los promotores o propietarios para asumir los costos de urbanización que conlleva

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.

En esta Plan Parcial, se pueden materializar cualquiera de estas dos vertientes. Es posible, que los propietarios actuales, continúen su gestión urbanística hasta concluir las edificaciones, o bien, que en algún momento del proceso del planeamiento o de la gestión, transfieran sus propiedades a otros agentes.

Ello nos lleva a afirmar que lo que sí 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 se deben manejar para realizar este estudio de viabilidad son los siguientes:

1. El costo de partida del suelo inicial y bruto a partir de su situación de urbanizable como lo clasificó la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Murcia.

2. El conjunto de los costos de urbanización y gestión descritos anteriormente e incluidos en el Artículo 160 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

3. Los costos de construcción de viviendas de V.P.O. y de renta libre.

4. Los costos financieros medios de este tipo de operaciones

Frente a este conjunto de gastos, y valores de partida, se calcula el valor que finalmente obtienen las edificaciones una vez que se encuentran completamente urbanizadas y, comprobándose entonces si la diferencia entre los valores iniciales con el conjunto de gastos necesarios, y el valor final de la venta de viviendas, 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.

Estos datos económicos de los que se debe partir, serán en un principio estimativos, partiendo, para el cálculo de los gastos de urbanización de datos reales de otros Proyectos de urbanización y para los precios de venta, de los índices aportados por el mercado inmobiliario.

A continuación se expone 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 y la realidad del mercado nos indica que nos debemos mover en una banda situada entre los 45 € y 55€ de suelo bruto, y tomamos como cifra a manejar la intermedia de esta banda que es la 50 €/m².

El conjunto de los costes de urbanización se refieren fundamentalmente a los de la ejecución del viario, la implantación de los servicios, ajardinamiento de los espacios libres propios del Sector, y los documentos técnicos y legales.

A continuación se exponen estos datos de manera generalizada, teniendo en cuenta que la cuantificación de los mismos ha sido desarrollada en el correspondiente capítulo de esta Memoria.

- Gastos de infraestructuras urbanísticas en el interior del sector...	5.837.355,75 €
- Gastos de conexión a redes de servicios urbanos existentes o adecuación del Sector.....	404.892,75 €
TOTAL COSTES DE URBANIZACIÓN	6.242.248,50 €
- Gastos Generales (14% de 6.242.248,50.....	873.914,79 €
- Beneficio Industrial (6% de 6.242.248,50)	374.534,91 €
SUBTOTAL	7.490.698,20 €
- I.V.A. (16% de 7.490.698,20)	1.198.511,71 €
- 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	250.000,00 €
TOTAL COSTES	8.939.209,91 €

El costo total por todos estos conceptos, supone la cifra de 8.939.209,91 € que representa un coste unitario por metro cuadrado bruto de 33,31 €/m².

A esta cifra se debe añadir las indemnizaciones, que en una primera estimación se considera en 50.000 €, debido a los pequeños desajustes en cercas, verjas, medianeras, etc. Que se pudieran producir en la zona Este, frente a la Venta de Los Pinos.

Se tiene en cuenta esta pequeña cantidad a modo testimonial y de precaución, pues no es previsible una mayor necesidad de gasto por este concepto, al no haber ninguna vivienda o edificación que tenga que ser demolida, ninguna instalación que tenga que ser desmontada, ninguna familia que tenga que ser realojada, ni ningún cultivo, en explotación, que con la presente actuación desaparezca, etc.

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

El periodo más largo de tiempo de todo el proceso de transformación urbanística se consume en la tramitación de los diversos documentos 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 aún dentro de éstas, las unidades de mayor valor 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 5% de la cantidad indicada, que supone la cifra de 446.960,50 €.

Como este estudio está basado en la inversión de todo el conjunto inmobiliario incluidas las edificaciones, habría que añadir los costes de construcción:

Los costos de construcción de V.P.O. son de 600 €/m² construido, a los que hay que añadir los gastos de licencias, honorarios, notarios, ventas, etc., que representan un 20% de la ejecución, siendo 120 €/m². Por lo que el precio de una promoción de V.P.O. sin contar el suelo es de 720 €/m². Teniendo los promotores del sector que destinar a V.P.O. el 10% de su edificabilidad, habiéndose cedido ya el 10% al Ayuntamiento esto resulta la cantidad de 10.624,57 m² (118.050,77 x 0,90 x 0,10) que multiplicado por el costo da un total 7.649.690 €.

Los costos de construcción de vivienda de renta libre son de 720 €/m² construido, a los que tenemos que añadir los gastos de licencias, honorarios, notarios, ventas, etc., que representan un 20% de la ejecución, siendo 144 €/m². Por lo que el precio de una promoción de renta libre sin contar el suelo es de 864 €/m². La edificabilidad que resta para viviendas de renta libre es de 95.621,12 m² (118.050,77 x 0,90 x 0,90) que multiplicado por el coste da un total de 82.616.647 €.

Conocidos estos conceptos ya se puede obtener el conjunto de valores necesarios para realizar la urbanización, gestión y edificaciones en el Sector, que incluyendo el valor de los terrenos son:

Valor medio inicial de los terrenos:

50 €/m² x 268.326 m²13.416.300,00 €

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

33,31 €/m² x 268.326 m².....8.937.939,06 €

Gastos financieros:

5% s/8.937.939,06 €.....446.960,50 €

Edificaciones V.P.O.....7.649.690,00 €

Edificaciones de viviendas de renta libre.....82.616.647,00 €

VALOR TOTAL DE LA INVERSION.....113.067.536,60 €

El valor total de la Inversión a realizar en el sector teniendo todas las edificaciones terminadas, y urbanización resulta de 113.067.536,60 €.

Por otra parte, el valor de venta de las viviendas es el siguiente:

Las viviendas de V.P.O. según el módulo estimado y transformado su valor a superficie construida es de 678,32 €/m², visto en apartado anterior si tenemos una edificabilidad de 10.624,57 m² (118.050,77x0,90x0,10) nos da un Valor de Venta de V.P.O.....7.206.858,32 €

Las viviendas de Renta Libre, se estima un valor de venta para la zona en un plazo aproximado de 2 ó 3 años de 1.500 €/m², si existe una edificabilidad de 95.621,12 m² (118.050,77x0,90x0,90) da un Valor de Venta de Viviendas de Renta Libre de143.431.680,00 €

VALOR TOTAL VENTA.....150.638.531,30 €

BENEFICIO.....37.570.994,70 €

Este beneficio de 37.570.994,70 € representa el 33,22% de la Inversión total realizada, lo que justifica la viabilidad de esta operación de ordenación y transformación de suelo y edificación, que queda suficientemente demostrada, aunque esta operación como es natural se tendrá que desarrollar y comercializar en un plazo de 8 años aproximadamente.”

Murcia, 6 de noviembre de 2009.—El Teniente de Alcalde de Ordenación Territorial y Urbanismo, Fernando Berberena Loperena.