

## IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Murcia

### **21138 Aprobación definitiva del proyecto de Plan Especial PE-Dr1 "Cambio a uso residencial de una parcela industrial en La Azacaya. Los Dolores".**

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Murcia, en sesión celebrada el día 18 de diciembre de 2008, acordó aprobar definitivamente el proyecto de Plan Especial PE-Dr1 "Cambio a uso residencial de una parcela industrial en La Azacaya. Los Dolores".

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.

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

#### 1. NORMAS GENERALES.

##### 1.1. APLICACIÓN DE LA NORMATIVA.

Las Normas serán de aplicación en el ámbito del presente Plan Especial de Ordenación, PE-Dr1. Además de estas Normas serán de aplicación las Normas contenidas en el documento del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Murcia, las Ordenanzas Municipales de Edificación y cuantas disposiciones legales que afecten a las edificaciones que se pretendan ejecutar.

##### 1.2. CONCEPTOS Y TERMINOLOGÍA EN ZONA DE USO RESIDENCIAL.

Se entiende como parcela genérica la envolvente poligonal que queda definida por el viario circundante. Esta parcela genérica es la que alberga las tipologías edificatorias.

Las tipologías genéricas adoptadas en el presente Plan Especial según el artículo 6.2.2 del PGOU son las siguientes:

a) Tipologías mixtas alineadas a vial (RX): piezas urbanas concebidas como suma de proyectos unitarios de vivienda con variedad tipológica, siendo su característica principal la configuración de las calles principales mediante

edificaciones plurifamiliares alineadas a vial, con la tipología de Manzana Cerrada Tradicional o la de Bloque Alineado a Vial, con el complemento de Viviendas Unifamiliares Adosadas. El interior de las supermanzanas determinadas por dichas calles principales podrá tener una ordenación más libre con tipos edificatorios diversos: Bloque Abierto, Vivienda Unifamiliar Adosada, Vivienda Unifamiliar Aislada en pequeña y gran parcela, y Colectiva Jardín.

En ocasiones también se indica esta tipología genérica de crecimiento en aquellos emplazamientos donde se pretende completar manzanas cerradas ya existentes.

b) Edificación Abierta (RS): piezas urbanas a ordenar mediante bloques separados, con tipologías de Bloque Abierto o Bloque Alineado a Vial, donde se pretende crear espacios permeables que no interfieran con las áreas adyacentes, bien porque éstas sean especialmente sensibles (huerta o espacios a proteger), bien porque cuenten con una trama suficientemente autónoma y no sea necesario, ni aconsejable, establecer una continuidad con la misma.

Áreas Residenciales Ajardinadas (RJ): extensiones residenciales prolongando áreas consolidadas, a desarrollar mediante tipologías de edificación exenta sobre parcela privada ajardinada, bien sea Vivienda Unifamiliar Aislada en pequeña o gran parcela, o bien Colectiva Jardín; así como mediante Viviendas Unifamiliares Adosadas. Estas tipologías podrán aparecer combinadas sobre un mismo espacio. Siempre que no se supere un porcentaje del 10% de la superficie a ordenar, podrán incorporarse otros tipos edificatorios más densos, pero siempre dispuestos en espacios relativamente concentrados.

Según el artículo 3.3.1 del PGOU, el uso residencial es el de aquellos edificios o parte de ellos destinados a vivienda y comprende, en el caso relativo al presente Plan Especial, 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 Unifamiliar Adosada o en Hileras: Las adosadas a los dos linderos laterales y formando conjuntos.

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

#### 1.1. CONCEPTOS Y TERMINOLOGÍA EN ZONA DE USO DE EQUIPAMIENTOS.

Según el artículo 3.6.1 del PGOU, 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.

El ámbito del Plan Especial desarrollado, comprende los siguientes usos pormenorizados:

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

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

- Servicios de interés público y social, como sanitario, asistencial y cultural.

El grado de especialización funcional de los equipamientos es de ámbito local, correspondiéndose al primer nivel de prestación de servicios y abarcando la totalidad de los derivados de la aplicación de los estándares reglamentarios establecidos para el desarrollo de ámbito es del suelo urbano no consolidado. En lo posible deben disponer de una localización relativamente centrada en relación a la trama residencial circundante, y buena accesibilidad a través de recorridos peatonales y transporte público. En ocasiones, las zonas que por su calificación se dedican a estos equipamientos albergan agrupaciones de pequeños equipamientos diferentes que en conjunto definen un espacio esencial en la vida pública y articulación urbanística local. Se reflejan con las siglas DE.

#### 1.1. CONCEPTOS Y TERMINOLOGÍA EN ZONA DE USO DE ESPACIOS LIBRES.

El Plan Especial no contempla, por sus características, espacios libres públicos, apareciendo sólo la previsión de espacios libres privados, cuyo concepto, conforme al artículo 3.7.1. de las Normas del Plan General se incorpora a continuación:

Espacios libres privados RO: 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.

#### 1.2. CONCEPTOS Y TERMINOLOGÍA EN ZONA DE USO DE VÍAS PÚBLICAS.

Se aplicarán en este punto las definiciones del artículo 3..8.1 del PGOU.

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

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

Arterias de gran capacidad: autopistas, autovías y grandes avenidas metropolitanas.

Arterias y avenidas: se agrupan en este concepto los tramos viarios que en unión de las vías de gran capacidad constituyen el Sistema General Arterial, así como otros que junto con dicho Sistema conforman la red básica del tráfico rodado en el término municipal.

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

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

El presente Plan Especial contiene previsiones sólo respecto de la proyección de calles.

#### 1.3. DEFINICIONES.

Las definiciones principales que competen el desarrollo del Plan Especial según el PGOU de Murcia con el fin de aclarar conceptos previos a las normas urbanísticas son:

"...Artículo 4.2.3. Linderos.

Linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes. Es lindero frontal el que delimita con la vía que le da acceso,

son linderos laterales los restantes, llamándose trasero el linde opuesto a la frontal.

#### Artículo 4.3.1. Alineaciones.

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

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

En el caso de edificaciones aisladas se establece una línea envolvente definida por los retranqueos a linderos, dentro de la que puede emplazarse libremente la edificación, excepto en los casos en los que las Normas de zona fije un determinado retranqueo obligatorio de la fachada.

#### Artículo 4.3.2. Rasantes.

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

#### Artículo 4.3.3. Modalidades de edificación.

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

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

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

#### Artículo 4.3.4. Separación entre edificios.

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

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

Se prevén las situaciones siguientes:

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

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

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

#### Artículo 4.3.6. Retranqueo.

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

#### Artículo 4.3.7. Medianerías.

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

#### Artículo 4.4.1. Ocupación.

Las condiciones de edificación obedecen a las siguientes definiciones:

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

#### Artículo 4.4.2. Edificabilidad máxima o coeficiente de edificabilidad.

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

#### Artículo 4.4.3. Cómputo de la superficie edificada.

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

#### Artículo 4.5.1. Altura máxima.

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

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

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

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

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

#### Artículo 4.5.10. Plantas sobre rasante.

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

#### Artículo 4.5.12. Áticos.

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

#### Artículo 4.5.15. Alturas libres.

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

#### 1.4. RÉGIMEN DEL SUELO.

##### 1.4.1. Clasificación del suelo.

Los terrenos objeto del presente Plan Especial de Ordenación, constituyen el ámbito PE-DR1, de suelo urbano no consolidado incluido en el PGOU de Murcia.

##### 1.4.2. Calificación del suelo.

Según el Plan General de Murcia:

El Plan Especial establece la asignación de usos pormenorizados y sus niveles de intensidad mediante la calificación del suelo, con asignación de la edificabilidad correspondiente. La ordenación pormenorizada es la que resulta de la aplicación simultánea de estas tres condiciones.

Las distintas calificaciones de usos del suelo quedan reflejadas en el plano de zonificación.

El Plan Especial realiza la calificación del suelo dividiéndolo en parcelas sujetas a regulación mediante la ordenanza correspondiente. Cada una de las parcelas tendrá fijados los parámetros máximos.

El Plan Especial califica como zonas para uso dotacional público aquellos suelos de interés general que permiten los objetivos del planeamiento, viabilidad, espacios libres, equipamientos y servicios.

El Plan Especial califica como zona para usos residencial los demás suelos en los que los particulares, en cumplimiento de la legislación, pueden ejercer sus facultades dominicales.

El uso característico o global del ámbito es el residencial.

#### 1.5. CONDICIONES DE DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL.

##### 1.5.1. Ejecución directa.

Para iniciar el proceso de edificación no será necesario Estudio de Detalle siempre que el proyecto de edificación se realice conforme a la aplicación directa de los parámetros de las Ordenanzas y a las condiciones particulares de ordenación interior de la manzana que le fuesen de aplicación, tal como también se señala en las Ordenanzas.

##### 1.5.2. Ejecución por Estudio de Detalle

El presente Plan Especial admite la posibilidad de realización de Estudios de Detalle sobre parcela o agrupaciones de estas y zonas de equipamiento. Según el PGOU:

“Su contenido tendrá por finalidad:

Adaptar y reajustar las alineaciones y rasantes señaladas en el planeamiento.

La ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento, pudiendo crearse vías interiores de carácter privado para el acceso a la edificación desde el viario público.

Los Estudios de Detalle respetarán las determinaciones del planeamiento que desarrollan, sin sobrepasar la edificabilidad que corresponde a los terrenos comprendidos en su ámbito, ni las alturas máximas establecidas, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquel, ni reducir la superficie de uso y dominio público.

En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes, debiendo contener a estos efectos el ámbito de influencia identificando los predios afectados...”

Se permitirá la redacción de Estudio de Detalle cuando se pretenda una determinada ordenación volumétrica o una definición de espacios libres privados que resulte distinta de la derivada de la aplicación de las presentes Ordenanzas del Plan Especial, siempre que no sea contrario a sus parámetros básicos y sus soluciones de ordenación.

## 2. UNIDAD DE ACTUACIÓN Y SISTEMA DE ACTUACIÓN DEL ÁMBITO PE-Dr1.

Todo el suelo comprendido en el ámbito del Plan Especial corresponde a la Comunidad de Bienes integrada por Don José y Don Mariano Llor Ruiz, en virtud de escritura de agrupación de fincas y declaración de obras del día 9 de septiembre de 2004, ante el notario Don Antonio Izquierdo Rozalén.

En consecuencia, dadas las circunstancias de la propiedad, y la entidad de la actuación, se propone una única unidad de actuación.

Para la gestión de la unidad se plantea la aplicación del sistema de actuación de concertación directa, correspondiendo a los titulares en proindiviso del suelo de la unidad de actuación cumplir el conjunto de obligaciones concernientes a:

- Presentación del Plan Especial de Ordenación.
- Presentación del Programa de Actuación de la Unidad.
- Presentación de Proyecto de Reparcelación o Innecesariedad de la misma, cediendo al municipio los espacios destinados a viario y equipamientos.
- Presentación del Proyecto de Urbanización de la unidad.
- Ejecución de las obras de urbanización.

## 3. NORMAS DE URBANIZACIÓN, CONDICIONES Y NIVELES DE CALIDAD.

Las normas para la ejecución de las obras de urbanización del Plan Especial PE-Dr1 en LOS DOLORES, serán las especificadas en los apartados posteriores y estarán de acuerdo con el MANUAL DE ELEMENTOS NORMALIZADOS por el Servicio de Proyectos y Obras de Urbanización de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Murcia, así como, la NORMATIVA DE CONTROL DE CALIDAD EN OBRAS DE URBANIZACIÓN DE LA GERENCIA DE URBANISMO, vigentes.

### 3.1. Movimiento de tierras, explanación y terraplén

El material de terraplén de relleno (explanada) será como mínimo: seleccionado de préstamos S/PG3, y previamente aprobado por los Servicios Técnicos Municipales.

La última capa, coronación, se ajustará a las pendientes longitudinales y transversales del vial, a la cota precisa para que se pueda encajar con precisión las distintas capas que compongan el firme del vial.

El relleno de zanjas para la instalación de conducciones, se ejecutará con zahorras, el material extraído será transportado a vertedero.

### 3.2. Red de saneamiento.

#### 3.2.1. Condiciones de Cálculo.

Las redes se prevén para aguas residuales y pluviales. La pendiente mínima admitida será del 3 ‰.

Los caudales de aguas negras se tomarán iguales a los caudales de abastecimiento.

El caudal máximo de aguas residuales no podrá sobrepasar la velocidad de 4 m/s. El caudal mínimo se comprobará para una velocidad igual o superior a 0,6 m/s.

Los diámetros y espesores de conductos, se justifican tanto mecánica como hidráulicamente.

### 3.2.2. Condiciones de diseño.

En calles de ancho igual o superior a 20 m, se instalará doble red de alcantarillado.

La tubería a instalar en las redes de alcantarillado será de Hormigón resistente a los sulfatos (cemento SR-MR) tendrán la unión de campana con junta elástica, el diámetro mínimo será de 300 Mm.

La tubería se alojará en zanjas sobre lecho y cubierta de arena hasta 10 cm sobre la generatriz superior, el tapado de zanjas se realizará con zahorras.

Su trazado en profundidad se ajustará a las definidas en el perfil longitudinal correspondiente. En el mismo se fijará una profundidad mínima de la generatriz superior de la conducción de 1'50 m y 0.80 m de anchura. No permitiéndose variaciones máximas en profundidades respecto a las definidas de +/- 5 cm.

Se preverán pozos de registro cada cambio de dirección y siempre como máximo cada 45/50 ml. Los pozos se realizarán de hormigón prefabricado en la base y anillos prefabricados de hormigón de 1.20 metros de diámetros interior y tapa de fundición dúctil clase D-400 de 60 cm, como mínimo, con junta de polietileno para evitar ruidos y cierre antirrobo, según normas UNE 41-300-87 equivalente a la EN-124. Los pates de acceso al pozo estarán perfectamente anclados y alineados y serán de material inoxidable. La tapa del pozo de registro llevará las siguientes inscripciones: "Aguas de Murcia"o, Escudo municipal, Anualidad.

En el trazado y dimensionado de redes principales se tendrán en cuenta las posibles conexiones con actuaciones contiguas, basándose en la capacidad y características de las redes generales previstas y los posibles enlaces con zonas perimetrales.

La acometida se ejecutará, siempre que sea posible, a pozo de registro y excepcionalmente directamente a la red con piezas especiales.

Para la recogida de aguas pluviales se instalaran Imbornales de fundición dúctil de 665 x 250 Mm., clase C-250, UNE-EN-124, unos a la red general por medio de una tubería de PVC de 200 Mm. de diámetro PN 6, situados a 40 metros de separación en vial rodado y 20 metros en vial peatonal.

### 3.3. Servicio de agua potable.

#### 3.3.1. Condiciones de cálculo.

La dotación media de consumo diario será al menos de 250 l/hab/día para usos residenciales. La dotación de agua para incendios se justificará de acuerdo con la NBE-CPI vigente u otras normativas de aplicación.

Las redes de distribución serán malladas tomándose un caudal punta de al menos 2,4 veces el caudal medio, siendo las redes secundarias de forma anillada - malladas. La presión mínima será de 1,5 atmósferas en el punto de abastecimiento a la vivienda o usuario.

En el trazado y dimensionado de redes principales se tendrán en cuenta las posibles conexiones con actuaciones contiguas, en base a la capacidad y características de las redes generales previstas y los posibles enlaces con zonas perimetrales, su dependencia, y para conseguir equilibrios adecuados en las mallas hidráulicas.

### 3.3.2. Condiciones de diseño.

Las redes de abastecimiento se realizarán con tuberías de fundición dúctil, con los diámetros necesarios y como mínimo 100 Mm. La velocidad en las tuberías no podrá sobrepasar el valor dado por la siguiente expresión:  $V = 1'5 D + 0,05$  (siendo V m/sg: velocidad en m/s y D: diámetro del tubo en mm.).

La red de abastecimiento y distribución se realizará con tubería Fundición dúctil, con un diámetro 200 mm, colocada en zanja cuya profundidad será tal que la generatriz superior de la conducción quede con una cobertura mínima de 1'10 m. y cubierta toda la tubería de arena hasta 10 cm de su generatriz superior. Su trazado será totalmente paralelo a la red de saneamiento y a una distancia mínima de ésta y de las edificaciones de 1'50 m. medida en horizontal entre las generatrices más próximas. La valvulería será de fundición dúctil GGG 50 de compuerta con cierre elástico, alojada en pozos de registro con tapa de fundición dúctil D-400 de 60 cm acerrojadas con junta de polietileno.

Para la red secundaria, se realizará por las aceras y separada como mínimo 1.50 de la edificación, se instalarán tuberías de Fundición dúctil y diámetros que oscilan desde 150 a 100 Mm. La tubería se alojará en zanjas sobre lecho y cubierta de arena hasta 10 cm. sobre la generatriz superior, el tapado de zanjas se realizará con zahorras.

La valvulería se alojará en arquetas de hormigón en masa HM20 sobre solera de hormigón, de dimensiones interiores mínimas 0'20x0'20x0'30 m, como mínimo, con tapa y marco de fundición de aluminio, para acometidas.

Las acometidas NO deberán ser realizadas hasta una vez construidos los edificios, pues su realización a priori es fuente de fugas y pérdidas. En cualquier caso, las acometidas serán de 1ó 2 pulgadas, que son los diámetros normalizados por AGUAS DE MURCIA, y 3 pulgadas para los acometidas contra incendios. Las acometidas de 2 pulgadas se dejen con válvula tipo AVK y trampillón en la acera. Las acometidas de 1 pulgada se dejen dentro de una arquería de hormigón normalizada por Aguas de Murcia

Se preverán los puntos de toma adecuados para el riego de zonas verdes y espacios libres. En la red general se dispondrán hidrantes para incendios de diámetro nominal 100 y se conectará, a redes de diámetro nominal mínimo de 150 mm., situados a distancias no mayores de 200 metros por itinerarios públicos.

Todas las tapas de pozos de registro serán de fundición dúctil con cierre articulado según normas UNE 41-300-87, equivalente a la EN-124 y llevaran la inscripción de "Aguas de Murcia - Abastecimiento", Anualidad.

### 3.4. Vías públicas.

#### 3.4.1. Condiciones de diseño.

Las vías de la Red primaria tendrán el ancho fijado por el Plan General. Las vías de la red Secundaria respetarán el ancho mínimo de 11.30 metros, siendo en todos los casos el ancho mínimo de acera de 1'75 metros. Todas las vías de la red secundaria tendrán anchos y distribución especificadas en las secciones tipo normalizadas.

La red viaria se adaptará a las medidas exigibles para la supresión de barreras arquitectónicas y facilitar la accesibilidad y el tránsito de personas discapacitadas.

En todas las aceras de ancho igual ó mayor de 2'15 metros se instalarán alcorques para arbolado en las de ancha igual o superior a 2.55 metros, con su instalación de riego por goteo correspondiente y automatizado.

#### 3.4.2. Condiciones de los firmes.

El tipo de firme a emplear en calzadas se ajustará a la Instrucción 6.1-I.C. y 6.2-I.C. de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento, sobre firmes flexible y rígidos respectivamente, Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Obras de Carreteras (PG 3) y MANUAL DE ELEMENTOS NORMALIZADOS por el Servicio de Proyectos y Obras de Urbanización de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Murcia, en función del tipo y composición del tráfico y de la naturaleza del terreno.

#### 3.4.3. Ejecución de las aceras.

Las aceras se rematarán con de terrazo tipo Ayuntamiento de 40 x 40 cm, sobre solera de hormigón HM-20 de 15 cm. de espesor.

En las zonas de pasos de vehículos, la solera tendrá un espesor mínimo de 15 cm. con doble mallazo de acero, dimensionado para el tipo de vehículos previsto.

Los bordillos a utilizar en el borde de las aceras, serán de hormigón prefabricado HM-20, bicapa de textura fina, con unas dimensiones mínimas de 14/17x28x50 cm para delimitación de isletas con calzada se instalaran bordillos 12x22x20x50. En jardinería el bordillo será de dimensiones 10 x 20 x 40 cm. 1 canto. El desnivel máximo de las aceras será de 18 cm. en relación con la calzada, no permitiéndose desniveles por debajo de 15 cm.

En todas las aceras se establecerán elementos de enlace de estas con los pasos peatonales a fin de facilitar el paso a personas con minusvalías físicas.

#### 3.4.4. Regulación del tráfico y señalización viaria.-

La regulación del tráfico se realizará de acuerdo con lo especificado el Reglamento general de Tráfico, Ley de Seguridad vial y demás normativa de aplicación, así como, las consideraciones de la Jefatura de Policía Local.

#### 3.5. Equipamiento y mobiliario urbano.

En el Proyecto de Urbanización se han de prever los equipamientos y mobiliario urbano necesario para el desarrollo de la actividad ciudadana, como son: papeleras, bancos, señalización de calles, etc.

Todo el mobiliario urbano a instalar será del tipo normalizado por este Ayuntamiento será el especificado en los planos adjuntos de detalle. El mobiliario irá grabado con el Escudo municipal, Servicio municipal y Anualidad.

Se prevé, como mínimo, el siguiente mobiliario urbano:

- Papeleras, 1 Ud. c/100 ml (vías principales 1 Ud/50 ml).
- Bancos, 1 Ud. c / 100 ml (Viales > 12 metros).
- Señalización de calles, carteles en el inicio, final y cruces de calles. La instalación de estos carteles se realizará sobre poste de sujeción.
- Señalización tráfico y vial, las necesarias de acuerdo con la legislación de aplicación y siempre sobre poste de sujeción.

#### 3.1. Alumbrado público.

En el sistema de cálculo se ha tenido en cuenta las recomendaciones de la CIE en cuanto a las diversas categorías de calzadas, así como los parámetros fundamentales para juzgar la calidad de una instalación de alumbrado, como

son el nivel de iluminación y la uniformidad. También se ha tenido en cuenta lo previsto en el borrador de Ley de la futura Ordenanza municipal, con el fin de conseguir un buen rendimiento, seguridad en el tráfico y percepción visual, reduciendo la contaminación lumínica no existiendo deslumbramiento alguno.

Los niveles iluminación y uniformidad media en calzada que se pretenden alcanzar serán los siguientes:

- Red primaria. 30 Lux / 0.40-0.60
- Red secundaria. 20 Lux / 0.60-0.60
- Calles peatonales y ZV. 20/10 Lux / 0.40

En las zonas peatonales y jardines podrá preverse la no uniformidad de iluminación que realce la distribución funcional de espacios.

La modalidad de instalación elegida es la instalación subterránea. Los conductores se situarán en el interior del tubo de PVC G.P.7 de 100 mm de diámetro, a una profundidad de 0,40 m, como mínimo. Junto a cada punto de luz o cruces de calles, se instalarán arquetas de registro, formadas de hormigón, y con unas dimensiones de 0.40 x 0.40 x 0.60 con tapa de fundición, con el distintivo de "Alumbrado Público - Ayuntamiento de Murcia."

La distribución será trifásica (3F+N), la tensión de servicios será de 220/380 V. Todo el tendido se realizará con conductor de cobre, con un aislamiento de 0.6/1 kv. La sección mínima de los conductores, será de 6 mm<sup>2</sup>. para las condiciones subterráneas, de conformidad con la instrucción MIBT-009, del REBT. Todos los puntos de luz estarán puestos a tierra por medio un cable de 16 mm<sup>2</sup> de 0,6/1 Kv., grapa de conexión, pica y/o cobre desnudo de 35 mm<sup>2</sup> de sección discurriendo alojado debajo de la solera inferior de la zanja, en contacto con la tierra hasta el interior de la arqueta, derivando desde la misma, hacia la farola, con el fin de conseguir una resistencia ohmica mínima.

#### 3.1.1. Punto de luz tipo.

##### Red viaria

- COLUMNA tipo AM-10, conicidad 13‰, construida de chapa de acero galvanizado en caliente de 8/12 altura, con portezuela en la base, redondo en punta de 76 mm y espesor de 3/4 mm. (Según RD 2642/1985 y OM 16/05/1989).

- LUMINARIA compuesta por: cuerpo y tapa en fundición de aluminio inyectado acabada en pintura poliéster secada al horno. Reflector facetado en chapa de aluminio anodizada. Vidrio de cierre templado. Sellado al reflector y al cuerpo. Mecanismo de regulación de posición de la lámpara. Separado el sistema óptico y espacio de alojamiento del u/e. VSAP-100/250W 220V AF RF. Protección Grupo Optico IP-66, Receptáculo portaequipos IP-65, Clase I.

- LAMPARA VSAP-100/250W., Tubular, alto rendimiento.

La interdistancia regular, en función del ancho de los viales, y la disposición se realizará unilateral, al trebolillo o pareada en la acera, junto al bordillo.

#### 3.1. Electrificación.

##### 3.1.1. Línea subterránea de media tensión.

El punto de entronque con las instalaciones existentes de Media Tensión facilitado por IBERDROLA se ubica en una línea aérea de media tensión denominada "Puente de la Muleta" de 20Kv, junto a la derivación al centro de transformación del cliente denominado "Rafael Llor Vallejo".

La instalación de extensión de la línea de media tensión será subterránea y presentará las siguientes condiciones de ejecución:

Los conductores de la L.S.M.T. discurrirá bajo zanja de 0,60 m. de anchura y de 1,30 m. de profundidad media en aceras, en calzada se colocará bajo tubo de 200 mm. de diámetro de PVC y a una profundidad de 1,30 m. Se utilizará para protección del cable una capa de arena de miga o de río de 10 cm. por debajo, 15 cm. por encima del mismo, encima de la capa superior se dispondrá una capa protectora de rasillas o PVC. Una vez colocada la protección, se rellenará la zanja con tierra de la excavación, siendo de forma manual hasta una altura sobre la protección de 25 cm., colocando una cinta de cloruro de polivinilo de "atención al cable", a lo largo de toda la canalización.

### 3.1.2. Centros de transformación.

Para dar suministro en baja tensión al Plan Especial se ha proyectado 1 centro de transformación de distribución de tipo compañía (CTD) equipado con dos transformadores con una potencia de 630+400 KVA.

El edificio del Centro de Transformación constará de una envolvente de hormigón prefabricado, de estructura monobloque, en cuyo interior se incorporan todos los componentes eléctricos, desde la apartamenta de MT, hasta los cuadros de BT, incluyendo los transformadores, dispositivos de control e interconexiones entre los diversos elementos.

El tamaño de la envolvente (caseta) del centro de transformación es de 6,08 x 2,38 m, por lo que considerando un espacio libre alrededor de 1 m, la reserva de suelo necesaria para alojarlo es de 8,08 x 4,38 m, es decir, 35,39 m<sup>2</sup>.

Por tanto se reservará una superficie de 35,5m<sup>2</sup> para CT, con una edificabilidad asociada de 14,5m<sup>2</sup> (índice de edificabilidad de 0,41 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).

### 3.1.3. Línea subterránea de baja tensión.

#### A) Hipótesis de partida.

El cálculo de la previsión de carga, se efectúan de acuerdo con lo previsto en el Para la estimación de la demanda de energía eléctrica se han seguido los criterios de la Compañía Suministradora, adoptándose los siguientes valores en función de los distintos usos del suelo.

- Residencial 9,2 kW / vivienda
- Otros Servicios generales 0,02 kW/m<sup>2</sup>

Se considera las viviendas de electrificación elevada dado que su ubicación requiere la instalación que equipos de acondicionamiento de aire.

A continuación se adjunta un cuadro con la demanda eléctrica estimada para cada parcela en función de los usos del suelo.

#### DEMANDA ELÉCTRICA

Parcela	Tipología	Superficie parcela (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad (m <sup>2</sup> )	Viviendas	Carga solicitada BT (kW)	Carga en BT (kVA)
CJ-Dr	Residencial		15.462,00	155,00	1.426,00	671,06
DE	Equipamiento	1.527,00	3.054,00		61,08	43,12
Alumbrado público					5,00	5,88
<b>TOTAL</b>					<b>1.492,08</b>	<b>720,06</b>

El coeficiente de simultaneidad adoptado para el cálculo de la carga total de cada línea de Baja Tensión ha sido 1; mientras que a nivel de Centro de Transformación, el coeficiente de simultaneidad ha sido de 0,4 en el caso de viviendas y de 0,6 para el resto de usos.

B) Descripción de las líneas subterráneas baja tensión.

Todas las líneas serán de cuatro conductores, tres para fase y uno para el neutro y con secciones constantes.

Para la elección de los distintos tipos de líneas desde el punto de vista de los conductores, aparte de las limitaciones de potencia máxima a transportar (dato suministrado por el fabricante) y de caída máxima de tensión (no deberá ser superior del 5%), se han tenido en cuenta las pérdidas en el conductor, así como la corriente de cortocircuito que se origine no sea superior a la recomendada por el fabricante.

Los conductores utilizados en todos los anillos serán unipolares de aluminio, según recomendaciones UNESA 3304 y, de las siguientes características:

- Aislamiento: Seco Termoestable de Polietileno reticulado y cubierta de PVC.
- Tensión nominal: 0,6/1 Kv.
- Sección de fase: 95, 150 ó 240 mm<sup>2</sup>.
- Sección de neutro: 50, 95 ó 150 mm<sup>2</sup>.
- Todas las líneas serán de cuatro conductores, tres para las fases y uno para el neutro.
- Las zanjas para cables de baja tensión serán de 0,6 metros de anchura media y 0,9 metros de profundidad media. En el lecho de la zanja irá una capa de 10 cm. de espesor de arena, sobre la que se situará el cable, por encima del cable irá otra capa de 15 cm. de arena, ambas capas ocuparán la anchura total de la zanja. Encima de la segunda capa de arena se colocará una capa protectora de rasillas o PVC. Una vez colocada la protección, se rellenará toda la zanja con tierra de la excavación, siendo de forma manual hasta una altura sobre la protección de 20 cm., sobre la tierra apisonada se colocará una cinta de cloruro de polivinilo de "atención al cable", a lo largo de toda la canalización.

3.1. Canalización telefónica básica

Para el diseño de la red de canalización telefónica se han tenido en cuenta las especificaciones de las compañías de telecomunicaciones que operan en el ámbito de estudio.

En el dimensionado de la canalización se han tenido en cuenta las máximas necesidades del servicio que se pueden prever, en función del contenido del proyecto.

Además de todos los relativos a la construcción será precisa la utilización de los materiales siguientes:

- Tubos rígidos de PVC con diámetros que oscilarán entre 110 y 63 mm.
- Codos rígidos de PVC con ángulos de 45.º y 90º grados.
- Limpiador adhesivo para encolar uniones de tubos y codos.
- Soportes de enganche de poleas para tiro de cable.
- Regletas y ganchos para suspensión de cables.
- Tapas y cierres para arquetas tipos "D" "H" y "M".

Cuando la canalización discurra bajo calzada, que va a ser en el mayor número de casos, la altura mínima de relleno hasta el tacho del prisma de canalización, será de 60 cm. Esta altura, podrá reducirse 45 cm. cuando la canalización discurra bajo acera, jardín o cualquier otro tipo de zona peatonal.

Todas las secciones de canalización principal se han diseñado con 6/4 conductos de PVC de 110 mm<sup>2</sup> de diámetro y 6, 4 ó 2 conductos de PVC de diámetro 63 mm en el resto de las canalizaciones. Desde los armarios de distribución de acometidas hasta las arquetas "M" se instalarán 2 conductos de PVC, diámetro 63, hasta 8 acometidas. En dichas arquetas se ha previsto 1 conductor de PVC, diámetro 40 mm por vivienda.

#### 4. NORMAS PARTICULARES. ORDENANZAS DE CADA ZONA.

Las Normas tendrán por objeto regular las condiciones aplicables a las actividades de construcción y edificación que se desarrollen en el ámbito del Plan Especial PE-Dr1.

Las Normas aplicables serán las determinadas en el PGMOU de Murcia en su Título 4 de Condiciones de Ocupación y Edificación de las Parcelas y las Normas particulares de cada zona del Plan Especial, reguladas en los siguientes subapartados:

Lógicamente, un plan de desarrollo como el presente Plan Especial, ha de pormenorizar con mayor exactitud las condiciones tipológicas de las zonas genéricas. Así, según el artículo 6.2.2.4.c), dentro de las áreas residenciales ajardinadas "RJ", podemos discretizar entre viviendas unifamiliares aisladas, adosadas, pareadas, colectiva jardín, etc. El presente Plan Especial selecciona la tipología de colectiva jardín, con el código "CJ".

A continuación se desarrolla la calificación genérica en sus pormenorizada con el fin de dar un máximo de información sobre la imagen exacta de ciudad buscada y proyectada. Dicha pormenorización se grafía en el plano "Ordenación pormenorizada. Zonificación".

zona de uso residencial.

TIPOLOGÍA RESIDENCIAL AJARDINADA RJ:

- COLECTIVA JARDÍN (RJ)-CJ-Dr.

4.1. ORDENANZA 1: COLECTIVA JARDÍN (RJ)-CJ-Dr

4.1.1. Definición.

La presente Ordenanza contiene la regulación de las edificaciones multifamiliares con tipología de residencial colectiva jardín, con retranqueo o sin él respecto a las alineaciones oficiales establecidas.

Esta Ordenanza permite la ubicación de bloques con o sin doble crujía, donde la vivienda tiene huecos a ambas fachadas externas (a la calle y patio de manzana) estando dichas situaciones y los requisitos específicos de los patios de manzana, parcela, de luces y de otros tipos posibles definidos en el Plan General de Murcia y en donde la proporción de espacios libres privados es muy importante.

4.1.2. Condiciones de uso.

Uso característico:

El uso característico es el residencial, en edificio formado por varias viviendas con accesos y elementos comunes. Se admite toda tipología de viviendas

dentro del concepto plurifamiliar, teniendo en cuenta los conceptos de calidad, medioambientales y tecnológicos.

Usos compatibles:

Comercio local, en planta baja.

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

Restauración.

Garajes en planta baja y sótanos.

Se autoriza aparcamiento en el interior de parcela o edificio, pero siempre en planta sótano o semisótano. Se deberá proveer obligatoriamente de al menos 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos o vivienda así como cada 100 m<sup>2</sup> de uso comercial.

Usos prohibidos:

Se prohíbe el uso industrial en todas sus categorías.

4.1.3. Condiciones de higiene.

Habrán de cumplirse las O.O.M.M. de Edificación y demás legislaciones vigentes.

4.1.4. Condiciones de manzana y de parcela edificable.

Se establece una parcela mínima de 700 m<sup>2</sup>, con un frente mínimo de 14m

4.1.5. Condiciones de ocupación de manzana y de parcela.

Porcentaje de ocupación máxima de manzana o parcela.

El porcentaje de ocupación máxima de la planta de la edificación en la parcela no podrá superar el 65% de la superficie de la misma.

El Plan Especial ya califica obligatoriamente como RO una banda de suelo a poniente de la parcela, y una franja de separación del viario hacia el norte. Esta segunda franja aparece como resultado de la aplicación del estudio de ruidos que se aporta como anejo a este documento

La superficie de manzana que no quede ocupada por la edificación deberá de ajardinarse dando prioridad a la plantación de especies arbóreas o arbustivas y a las superficies de terreno sin pavimentar, a fin de que contribuyan en la mayor medida posible a la reducción del efecto de reflexión calorífica y sonora inherente al medio urbano construido.

Alineaciones y retranqueos.

No se permiten retranqueos a viales (excepto el obligado por la banda RO antes descrita). Serán vinculantes las alineaciones definidas en línea gruesa azul en el croquis siguiente:

4.1.6. Condiciones de la edificación.

Altura máxima de la edificación.

La altura máxima es 8 plantas y 25 metros, pudiendo ésta variar por tramos de parcela edificable de 3 a 8, tal y como viene establecido en la definición gráfica del sólido capaz, en el plano ORD 02: ORDENACIÓN PORMENORIZADA. ZONIFICACIÓN Y ALTURAS

Volumen capaz de la edificación.

La edificabilidad de la parcela deberá concretarse dentro del volumen capaz definido en el plano ORD 03: ORDENACIÓN PORMENORIZADA. ZONIFICACIÓN

Y ALTURAS. El movimiento de la edificación será libre siempre y cuando esté contenido en este volumen capaz.

Edificabilidad y densidad.

La edificabilidad mínima permitida en la parcela es de 1540 m<sup>2</sup>.

4.1.7. Otras condiciones de la edificación.

Alturas libres mínimas de las plantas.

- Planta sótano y garaje, 2,30 metros.
- Planta baja, máximo 4 metros de altura libre
- Plantas de piso, 2,50 metros mínimo de altura libre.

Entreplantas.

No se permiten entreplantas

Áticos.

Se permitirán con las condiciones del artículo 4.5.12. de las Normas del Plan General, dentro de las alturas máximas permitidas..

Cuerpos volados y terrazas.

Si los vuelos se ejecutan sobre la propia parcela, serán como máximo de 1.25 m y la longitud de los vuelos será como máximo del 75% de la fachada afectada. Siendo la altura mínima sobre la rasante de la parcela de 3.60 m.

Si los vuelos se ejecutan sobre espacio público, se aplicarán las condiciones de las Ordenanzas Municipales de Edificación.

Sótanos y semisótanos.

Se podrán utilizar con el fin de establecer:

- Las instalaciones al servicio de la edificación.
- Aparcamiento y garajes.
- Los usos no residenciales funcionalmente complementarios del principal ubicado en la planta baja y con acceso desde la misma.

La superficie por encima de 1 m de la rasante computará en la edificabilidad asignada.

Cubiertas.

Serán azoteas o cubiertas planas, rematadas en fachada anterior y posterior con balaustradas permeables de cerrajería metálica lacada en colores oscuros, con una altura máxima de 1,00 m.

Se autorizan

- Depósitos o instalaciones generales del edificio.
- Elementos ajardinados de uso común al edificio.
- Elementos ajardinados de uso privado.

Así como cuerpos de cubrición de escaleras de acceso a la terraza o azotea por encima de la cornisa de la edificación, siempre que cumplan las siguientes condiciones:

- Superficie máxima del cuerpo de escaleras menor de 25 m<sup>2</sup>.
- Longitud máxima del cuerpo de escaleras en cualquier dirección menor de 8 m.

Las cubiertas de los edificios contarán con superficie accesible para la instalación de captadores y acumuladores solares u otras fuentes de energías renovables.

Espacios Libres.

Las plantas bajas tendrán una altura libre mínima de 3.60 m.

Los Espacios Libres Privados resultantes una vez descontada la edificación, tendrán una superficie no inferior al 50% ajardinada. Dentro de esta superficie se encontrará ubicada la piscina, en caso de existir.

El resto del espacio se dedicará a Otros Usos tales como terrazas, zonas deportivas, áreas de relación...

Instalaciones.

Las instalaciones energéticas utilizarán gas natural como combustible, y/o energías renovables u otras.

Debe preverse la instalación de colectores solares que garanticen, al menos, el 60% de la demanda de agua caliente sanitaria.

4.1.1. Condiciones estéticas.

Se valorará la homogeneización de las edificaciones por su composición, ritmo de vanos y macizos, alturas y uniformidad de cornisas así como por el uso de materiales.

Los materiales podrán usarse libremente en los paños achaflanados de los edificios pero no en el conjunto de fachada en donde se utilizará el mismo tipo de revestimiento continuo.

Se prohíben las banderolas en planta baja, así como las marquesinas, toldos fijos, etc., que dificultan el tránsito en la calle.

Los anuncios comerciales contendrán exclusivamente la denominación comercial del local, quedando prohibida la adición de textos de artículos, precios o cualquier reclamo similar.

Los anuncios se realizarán en colores no estridentes ni brillantes. Deberán utilizarse colores de fondo neutros (blanco, marrón, crema, etc.) y colores oscuros para las letras anunciadoras.

Se prohíbe todo tipo de anuncio luminoso. Las dimensiones de los letreros anunciadores deberán cumplir las siguientes limitaciones:

- Saliente máximo 0,10 m.
- Longitud máxima menor de 1,5 metros.
- Altura máxima menor de 0,50 m.

Se prohíbe la instalación de aparatos de aire acondicionado en fachada, si bien podrán empotrarse en ella totalmente, dejando a la vista las rejillas de toma de aire enrasadas, siempre que estas se sitúen a un mínimo de 3,50 m. de altura sobre la rasante de la acera en la vertical de la propia rejilla.

Quedan prohibidas terminantemente las alarmas sonoras de seguridad, permitiéndose exclusivamente aquellas que emitan destellos luminosos intermitentemente, con periodos de carencia iguales a los de funcionamiento, conectadas directamente con los cuerpos de seguridad.

4.1.1. Condiciones ambientales.

Se remite a los artículos 9.11.3 y 9.11.4 de las normas generales del PGOU de Murcia:

En el proyecto de edificación se deberán justificar las garantías de confort climático y de aislamiento haciéndose valer los parámetros como el Kg.

Igualmente irán incorporados en los Proyectos de Edificación las chimeneas de ventilación correspondientes a los locales en planta baja, con número suficiente, o mínimo una cada 100 m<sup>2</sup> útiles de local.

Será obligatorio acondicionar espacios para la recogida selectiva de residuos sólidos con el fin de reciclar.

#### 4.2. ORDENANZA 2: Edificación de equipamientos.

##### 4.2.1. Definición.

Las presentes normas regularán las edificaciones previstas en las reservas de suelo para dotaciones y equipamientos públicos. Las zonas a las que esta ordenanza compete están grafiadas en el plano "Ordenación pormenorizada. Zonificación".

Las claves de nomenclatura en los planos y cuadros resumen es DE.

Las bases de la normativa vienen explícitamente dadas en la memoria general del PGOU de Murcia en los artículos del Plan General:

Artículo 3.6.6. Equipamientos de ámbito local (DE).

Artículo 3.6.7. Condiciones de edificación de los equipamientos.

##### 4.2.2. Condiciones de uso.

El uso característico es el equipamiento público, admitiéndose todos los usos permitidos en el artículo 3.6.1.2. de las Normas del Plan General, salvo cementerio, defensa y cárcel.

##### 4.2.3. Condiciones de higiene.

Habrán de cumplirse las O.O.M.M. de Edificación y demás legislaciones vigentes.

##### 4.2.4. Condiciones de parcela.

La parcela destinada a equipamiento se considera parcela única, sin perjuicio de que el Ayuntamiento decida agruparla con el resto del espacio de la gran manzana en la que se integra, igualmente destinada a equipamiento público por las precisiones del Plan Parcial ZM – DR1.

##### 4.2.5. Condiciones de ocupación de parcela.

La edificación se podrá situar bien alineada a los dos viales a los que da frente por el norte o por el este, o bien retranqueada, según se decida en el proyecto de edificación. Respecto de los linderos de poniente y sur, que los separa de más espacio destinado a equipamiento público, se deberá retranquear la mitad de la altura de la edificación, salvo obviamente que se agrupe con las fincas de equipamiento del Plan Parcial

##### 4.2.6. Condiciones de la edificación.

Altura máxima de la edificación.

Se dispone altura libre.

Edificabilidad máxima.

La edificabilidad será de 2 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>.

##### 4.2.7. Otras condiciones de la edificación.

Alturas libres mínimas de las plantas.

- Planta sótano y garaje, 2,30 metros.
- Planta baja, 4 metros.
- Plantas de piso, 2,50 metros.

Entreplantas.

No se contempla tal posibilidad.

Áticos.

Allí donde se prevea un ático será necesario un retranqueo mínimo de 5 metros de la alineación, quedando dentro de la línea trazada desde la cara superior del forjado a 45.º

Cuerpos volados y terrazas.

Si los vuelos se ejecutan sobre la propia parcela, serán como máximo de 1.25 m y la longitud de los vuelos será como máximo del 75% de la fachada afectada. Siendo la altura mínima sobre la rasante de la parcela de 3.60 m.

Si los vuelos se ejecutan sobre espacio público, se aplicarán las condiciones de las Ordenanzas Municipales de Edificación.

Sótanos y semisótanos.

Se podrán utilizar con el fin de establecer:

- Las instalaciones al servicio de la edificación.
- Aparcamiento y garajes.

Cubiertas.

Sobre las alturas de cornisa y respetando las alturas máximas de la edificación se permitirán cubiertas inclinadas a dos o cuatro aguas, con una pendiente máxima del 30% medida desde la cornisa del forjado o en su caso del alero.

También se permiten azoteas o cubiertas planas, rematadas en fachada anterior y posterior con balaustradas permeables de cerrajería metálica lacada en colores oscuros, con una altura máxima de 1,00 m. Desde el presente trabajo se anima a la homogeneidad de las cubiertas entre edificios procurando utilizar en mayor medida la cubierta plana.

En este supuesto se autorizan

- Depósitos o instalaciones generales del edificio.
- Elementos ajardinados de uso común al edificio.

Así como cuerpos de cubrición de escaleras de acceso a la terraza o azotea por encima de la cornisa de la edificación, siempre que cumplan las siguientes condiciones:

- Superficie máxima del cuerpo de escaleras menor de 25 m<sup>2</sup>.
- Longitud máxima del cuerpo de escaleras en cualquier dirección menor de 8 m.
- El volumen íntegro de dicho cuerpo de cubrición de escaleras estará contenido debajo de los planos definidos por las aristas superiores de los aleros de pendiente máxima 30%.

Se autorizarán superficies bajo cubierta inclinada cuando:

- Estén destinados a depósitos, trasteros o buhardillas o instalaciones generales del edificio.
- Estén ligados de forma indivisible al local de la planta inferior o uso permitido, con acceso desde este como espacio adicional o doble altura.

Las cubiertas de los edificios contarán con superficie accesible para la instalación de captadores y acumuladores solares u otras fuentes de energías renovables.

Espacios Libres.

Estos espacios libres serán tratados como ajardinados.

Instalaciones.

Los servicios de calefacción y agua caliente sanitaria deben ser centralizados para todo el edificio. Las instalaciones energéticas utilizarán gas natural como combustible, y/o energías renovables u otras.

Debe preverse la instalación de colectores solares que garanticen, al menos, el 60% de la demanda de agua caliente sanitaria.

4.2.1. Condiciones estéticas.

En el caso de las edificaciones con usos destinados a los equipamientos se entiende la posibilidad de plantear mayor capacidad de libertad en aras de conseguir hitos visuales, por ello se permitirá todo tipo de materiales en fachada que cumplan los requerimientos normativos y tecnológicos en venta en el mercado.

No obstante, se prohíben las banderolas en planta baja, así como las marquesinas, toldos fijos, etc., que dificultan el tránsito en la calle.

Se prohíbe la instalación de aparatos de aire acondicionado en fachada, si bien podrán empotrarse en ella totalmente, dejando a la vista las rejillas de toma de aire enrasadas, siempre que estas se sitúen a un mínimo de 3,50 m. de altura sobre la rasante de la acera en la vertical de la propia rejilla.

4.2.2. Condiciones ambientales.

Se remite a los artículos 9.11.3 y 9.11.4 de las normas generales del PGOU de Murcia:

En el proyecto de edificación se deberán justificar las garantías de confort climático y de aislamiento haciéndose valer los parámetros como el Kg.

Igualmente irán incorporados en los Proyectos de Edificación las chimeneas de ventilación correspondientes a los locales en planta baja, con número suficiente, o mínimo una cada 100 m<sup>2</sup> útiles de local.

Será obligatorio acondicionar espacios para la recogida selectiva de residuos sólidos con el fin de reciclar.

4.3. ORDENANZA 4: CENTRO DE TRANSFORMACIÓN.

Los Servicios Técnicos de cesión están constituidos por los centros de Transformación, ubicados en función del estudio realizado al efecto.

Parcela mínima	36 m <sup>2</sup> .
Altura máxima	3 metros /una planta

Los Centros de Transformación se han situado en el plano de zonificación, no obstante se ubicarán con mayor precisión en el proyecto de urbanización. Será condicionante de los mismos su integración formal con diseño adecuado que minimice su impacto paisajístico, evitando especialmente el interferir con los espacios libres.

4.4. ORDENANZA 3: VIARIO.

Se remite en este caso al dibujo normativo y vinculante de las secciones de viario previstas en el plan, siendo en cualquier caso necesario arbolar con hoja caduca si la sección supera los 12 metros de ancho.

En el plano ORD.06.1 vienen grafiadas las jerarquías de vías. También se presenta un cuadro de superficies en el documento de memoria del Plan Especial.

Para el conjunto del ámbito de estas ordenanzas se remite al siguiente artículo del PGOU:

“Artículo 3.8.1. Definición y Usos Pormenorizados.”

Se dispondrán obligatoriamente los elementos de la forma explicitada en el dibujo de detalle:

- Barbacanas de accesibilidad en todos los pasos de peatones con una longitud de 7 metros si la calle tiene un ancho mínimo de 15 metros.

- Un árbol cada 6 metros.

- Los alcorques tendrán 1x1 metros.

- El pavimento será diferente en los cruces de viario entre barbacana y barbacana del resto de la calle.

- Los bordillos de la acera con la calzada serán de un material más claro.

- No se ubicarán bancos menores de 2 metros.

- Se aplicarán las normativas de accesibilidad vigentes, en los proyectos de urbanización.”

Murcia, 25 de noviembre de 2010.—El Secretario General del Pleno, Antonio Marín Pérez.