

## IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Murcia

### **16926 Aprobación definitiva del proyecto de Modificación del Plan Parcial del Sector ZM-PT3, Puente Tocinos.**

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Murcia, en sesión celebrada el día 25 de noviembre de 2010, acordó aprobar definitivamente el proyecto de Modificación del Plan Parcial del sector ZM-PT3, Puente Tocinos.

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, Hros. de Antonia Serrano Belmonte, Hros. de Juan González Amante, Promociones Paco Rabadán S.L., D.ª Concepción Serrano Belmonte, D. Antonio Nicolás Balsalobre, D. Emilio Pina Sánchez, Hros. de Josefa Serrano Pérez, D.ª M.ª Carmen Coll Amante, Hros. José Zomeño Martínez, D. Joaquín Carmona Hidalgo, D. José Antonio Serrano Martínez D.ª M.ª Dolores Jara Andújar, D. Juan García Pereñíguez, D.ª Dolores Escudero Andújar, D. Manuel Martínez Molina, D.ª Rosario Serrano Nicolás, D.ª M. Francisca Martínez Nicolás, D.ª Yolanda Egea Satue y D.ª María Flores Giménez.

El texto de las normas urbanísticas de la referida Modificación del Plan Parcial es el siguiente:

#### 1. NORMAS GENERALES.

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

Las Normas serán de aplicación en el ámbito del presente Plan Parcial de Ordenación, ZM-PT3. 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 Parcial 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 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 Parcial, 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 Hilera: 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.

### 1.3. 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 Parcial 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 sectores del suelo urbanizable. En lo posible deben disponer de una localización relativamente centrada con 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.

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

La memoria del PGOU de Murcia aclara en su artículo 3.7.1 que este capítulo comprende los usos de esparcimiento y recreo al aire libre sobre espacios vegetados y ordenados al efecto. Comprende asimismo usos de relación peatonal y de circulación no motorizada, así como usos de protección ambiental a través de la creación de espacios libres; ello sin incidir en los aspectos definitorios de los usos agropecuarios y forestales.

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

Espacios libres públicos y Zonas verdes: Son los espacios libres de titularidad pública, ajardinados o arbolados, o susceptibles de serlo, con función expresamente dotacional al servicio de la población que los visita, diseñados para encauzar diversas actividades que garantizan distintas posibilidades de esparcimiento.

Dentro de ellos se distinguen tres categorías: Parques Metropolitanos VM, Parques de Distrito o Pedanía

VD, y Zonas Verdes EV.

Red de Sendas Verdes y Vías Pecuarias: corresponde al objetivo de configurar una red de caminos acondicionados para encauzar recorridos peatonales, ciclistas o a caballo, con exclusión de vehículos a motor, interconectando parques, zonas verdes relevantes, hitos culturales y parajes rurales o de montaña a lo largo y ancho de todo el término municipal.

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

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.

### 1.5. 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.

### 1.6. DEFINICIONES.

Las definiciones principales que competen el desarrollo del Plan Parcial 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 siguiente 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 de la planta baja del edificio (excluyendo 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.

Será obligatorio el cumplimiento del Artículo 23 de las Ordenanzas de Murcia.

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..

1.7. RÉGIMEN DEL SUELO.

1.7.1. Clasificación del suelo.

Los terrenos objeto del presente Plan Parcial de Ordenación, constituyen el sector ZM- PT3, de suelo urbanizable sectorizado incluido en el PGOU de Murcia.

1.7.2. Calificación del suelo.

Según el Plan General de Murcia:

El Plan Parcial establece la asignación de usos pormenorizados y sus niveles de intensidad mediante la calificación del suelo, con asignación de la edificabilidad correspondiente y la ordenación de los volúmenes. 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 Parcial 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 Parcial 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 Parcial 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 sector es el residencial.

## 1.8. CONDICIONES DE DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL.

### 1.8.1. 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. El diseño de distribución de edificaciones que figura en los planos de detalle a escala 1:2.000 ha de tomarse solamente como un ejemplo de la aplicación de las condiciones, pero sin tener, como tal diseño, carácter vinculante.

### 1.8.2. Ejecución por Estudio de Detalle

El presente Plan Parcial 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, sinsobrepasar 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...”

En el presente Plan Parcial figura la parcelación del sector, que podrá ser objeto de variaciones a través de la formulación del correspondiente Estudios de Detalle y en concordancia con lo dispuesto en la Ley del Suelo Regional y demás legislación vigente.

Sólo se exigirá la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle en el caso de que para una parte o la totalidad de alguno de los grupos de manzanas señalados más adelante, se plantee adoptar soluciones diferentes a las que se derivan de la aplicación de las Condiciones particulares de ordenación interior de las manzanas señaladas en estas Ordenanzas. En este caso, el Estudio de Detalle, deberá ser conjunto para todo el grupo de manzanas que corresponda y será el instrumento que defina acabadamente los volúmenes edificables y la adscripción de las parcelas correspondientes a cada uno de ellos o a sus fracciones o bien a titularidad pública si fuera el caso.

Para cualquier parcelación habrá de tenerse en cuenta la superficie definida como mínima en cada una de las ordenanzas del presente Plan Parcial, cumpliendo que todas las parcelas resultantes deberán contar con acceso directo desde la vía pública.

Para las parcelaciones y reparcelaciones que se hayan de realizar se cumplirán las determinaciones del art.175 al 177 de la Ley Regional 1/2001 y los del 71 a130 del Reglamento de Gestión Urbanística.

El desarrollo de la actividad de ejecución requerirá la aprobación o autorización, con carácter previo y respecto a la totalidad de los terrenos integrantes del sector de:

- . El presente Plan Parcial.
- . El proyecto de Urbanización.
- . El proyecto de Compensación o de Reparcelación, con la finalidad de formalizar la gestión urbanística mediante la determinación de las parcelas resultantes con sus parámetros urbanísticos y la concreción de los Derechos de los Propietarios y de la Administración.
- . Los Estudios de Detalle, que concretarían el ámbito a desarrollar, la totalidad de una manzana o parte de ella.

- . Las actuaciones edificatorias.

## 2. NORMAS DE GESTIÓN, SISTEMAS Y PLAZOS DE ACTUACIÓN

### 2.1. MARCO LEGAL

Será de aplicación a los efectos de gestión de suelo lo previsto en:

- . La Ley 1/2001, de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia (en su título V) y la ley 2/2002 de 10 de mayo, de modificación de la ley 1/2001 (en lo que afecta al título V).

. El Reglamento de Gestión Urbanística aprobado por R.D. 3.288/1.978, de 25 de agosto, en lo que no se oponga a las prescripciones de la ley 1/2001. Lo previsto en el Plan General de Ordenación Urbana de Murcia en lo tocante a gestión de suelos.

### 2.2. SISTEMAS DE ACTUACIÓN PREVISTOS

La única unidad de Actuación prevista en este Plan Parcial se regirá por lo prescrito para el Sistema de Compensación en la ley 1/2001 del Suelo de la Región de Murcia.

### 2.3. PLAZOS DE ACTUACIÓN

#### 2.3.1. Proyecto de Reparcelación.

El plazo máximo previsto para la presentación del Proyecto de Reparcelación ante la Administración será de 6 meses desde la aprobación del Plan Parcial y del Programa de Actuación.

#### 2.3.2. Proyecto de Urbanización.

El plazo máximo previsto para la presentación del Proyecto de Urbanización de cada fase o de la totalidad de las mismas será, al igual que en el caso del Proyecto de Reparcelación, de seis meses.

#### 2.3.3. Proyectos de Edificación.

El plazo máximo previsto para la presentación de los Proyectos de Edificación individuales para la solicitud de la licencia urbanística de edificación será el de 20 años desde la aprobación definitiva de los Proyectos de Reparcelación y Urbanización.

#### 2.3.4. Obras de Urbanización.

El plazo máximo previsto para la finalización de las Obras de Urbanización de cada Fase o de la totalidad de las mismas será el de 5 años desde publicación de la aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización de cada fase.

#### 2.3.5. Obras de Edificación.

El plazo máximo previsto para la finalización de las Obras de Edificación Individuales será el fijado en la licencia urbanística de edificación y sus prórrogas justificadas.



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

Las normas para la ejecución de las obras de urbanización del Plan Parcial ZM-PT3 en Puente Tocinos, 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 superar la velocidad de 3 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 instalarán 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 HM<sup>20</sup> 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 1 ó 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 dejarán con válvula tipo AVK y trampillón en la acera. Las acometidas de 1 pulgada se dejarán 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 llevarán 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 1'50 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 instalarán 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. PARQUES Y JARDINERÍA.

#### 3.5.1. Parques.

En las calles peatonales y zonas especiales, el tipo de firme será de pavimentos blando, hormigón con tratamientos superficiales, adoquines etc.

El mobiliario urbano a instalar en los parques, jardines y zonas verdes, consistente en bancos, juegos infantiles, papeleras, fuentes, señalización, farolas., será del tipo normalizado por este Ayuntamiento.

Los juegos infantiles cumplirán con las normativas de seguridad de acuerdo con la legislación vigente, debiendo realizarse con materiales plásticos, maderas especiales, nunca de materiales metálicos oxidables.

En el área de seguridad de los juegos infantiles, que no será inferior a una franja de 2 metros alrededor del equipamiento, se instalará suelo amortiguador (tipo baldosa de caucho), el resto del espacio de la zona de juegos se realizará con pavimento blando de arenas o materiales molidos.

#### 3.5.2. Jardinería.

##### A) Condiciones generales de diseño.

Las nuevas zonas verdes mantendrán aquellos elementos naturales, como la vegetación original existente, cursos de agua o zonas húmedas, configuraciones topográficas del terreno y cualquier otro que conforme las características ecológicas de la zona, los cuales servirán de soporte a los nuevos usos, pudiendo convertirse, en casos específicos, en condiciones principales de diseño.

Para las nuevas plantaciones se procurará el uso de especies ornamentales autóctonas, o en su defecto de otras perfectamente adaptadas a las características climáticas de nuestro territorio, de bajo consumo de agua y tolerantes al riego con aguas de salinidad moderada.

Las plantas que se utilicen deberán encontrarse en perfecto estado sanitario, sin golpes ni magulladuras que puedan resultar infectados. Su tamaño deberá ser el adecuado para un desarrollo óptimo del vegetal, sin desequilibrios orgánicos que provoquen enfermedades en el mismo o vuelcos por debilidad del sistema radicular.

En todas las aceras de ancho igual ó mayor a 2'55 metros se instalarán alcorques para arbolado cada 8 metros, con su instalación de riego por goteo correspondiente y automatizado.

##### B) Red Riego

El riego de los jardines se realizará con aguas subterráneas, siendo el punto suministro a determinar por el departamento de Recursos Hídricos de Aguas de Murcia. Se proyecta una red riego independiente de la red de agua potable para el sector.

1) Conducciones y accesorios: Las conducciones principales serán de polietileno alta densidad de 16 AT, y las de distribución o secundarias de Polietileno de media densidad de 10 AT, como mínimo, diámetros según resulte del cálculo caudal correspondiente. Al inicio de cada sector de riego se instalará una arqueta de control y mando, compuesta de válvulería, filtros, contador, equipo de control, electroválvulas,

C) Plantación.

1) Aportes de tierra: Las tierras vegetales empleadas cumplirán en sus características físicas y químicas las siguientes condiciones: menos del 20% de arcilla; menos del 2% de carbonato calcio total y menos de 138 ppm de cloruros. Mínimo de 370 ppm de nitrógeno nítrico, 50 de fósforo expresado en P04 y 110 de potasio expresado en óxido de potasio. Mínimo de 5% de materia orgánica y conductiva inferior a 2 m./cm.

2) Fertilizantes orgánicos: El estiércol a usar procederá de la mezcla de cama y deyecciones del ganado, excepto gallina y cerdo, habiendo sufrido fermentación. Estará razonablemente exento de elementos extraños y semillas de malas hierbas.

3) Alcorques y hoyos de plantación.

. Para palmáceas y árboles muy grandes las dimensiones serán de 1,5 x 1,5 a 1,2 x 1,2 x 1,2 m

. Para árboles grandes, de 1,20 x 1,20 x 1,2 a 1,00 x 1,00 x 1,00 metros.

. Para árboles pequeños de 1,00 x 1,00 x 1,00 metros.

### 3.6. 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.

### 3.7. 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 ó 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.

#### 3.7.1. Punto de luz tipo.

##### A) 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 Óptico 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 ó pareada en la acera, junto al bordillo.

##### B) Zonas verdes

. COLUMNA construida de tubo de acero galvanizado en caliente de 4 metros de altura, con portezuela en la base, redondo en punta de 60 mm y espesor de 3 mm. Doble tratamiento superficial de imprimación al clorocaucho y esmalte sintético de terminación color gris RAL 9007

. LUMINARIA, tipo farol CERRADO, formada: Carcasa y Chasis de poliamida PA reforzada con fibra de vidrio FV pigmentada en masa de color VERDE y acoplamiento a columna del mismo material. Difusor transparente de policarbonato estabilizado contra rayos ultravioleta de 4 mm de espesor, Bandeja porte equipos independientes del chasis de poliamida con fibra de vidrio, con reflector de lamas y UE para 100 W VSAP AF RF 220 V.

. Bloque óptico reflector en P.B.T. reforzado con fibra de vidrio aluminizado con reglaje y sistema de cierre hermético, con desconexión eléctrica automática ala apertura de la carcasa y acoplamiento a columna de 60 mm de diámetro. (AISLAMIENTO CLASE II, BLOQUE ÓPTICO IP 669, RECINTO EQUIPO IP 559).

. Lámpara VSAP-100 W tubular de alto rendimiento 10 Klm. La interdistancia regular entre dos puntos será de 10/15 metros.

Junto a la Caja General de Protección y Medida se colocará, sobre un pedestal de hormigón, UN (1) armarios de poliéster con fibra de vidrio de, para alojamiento de equipo de mando y protección, compuesto: de Magneto térmicos, conmutador, contactor, encendido automático, mando reductor de flujo etc., todo de acuerdo con lo especificado por Manual de elementos normalizados, de la Gerencia de urbanismo.

### 3.8. ELECTRIFICACIÓN.

#### 3.8.1. Línea subterránea de media tensión.

El punto de entronque será en la LAMT SUCINA.02 que esta alimentada desde la S.T.R. San Javier por medio de una derivación de forma aérea hasta llegar al Plan Parcial que se transformará en Línea subterránea de Media Tensión, con conductores unipolares tipo DHZ/1 2/20Kv AL 240 mm<sup>2</sup>, dejando integrados los centros de transformación a instalar en el anillo proyectado.

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.

#### 3.8.2. Centros de transformación.

Para dar suministro en baja/media tensión al Plan Parcial se han proyectado 7 Centro de transformación de distribución para compañía (CTD) equipados con dos transformadores cada uno con una potencia máxima de 630 + 400 kvas, con aparellaje en dieléctrico de SF6 compactos o modulares y los cuadros de baja tensión correspondientes, 5 centros de transformación de abonado ó clientes (CTC) equipados con un transformados cada uno con una potencia máxima de 630 Kvas, con aparellaje en dieléctrico de SF6 compactos o modulares, módulos de medida, los cuadros de baja tensión correspondientes.

Los edificios de los Centro de Transformación proyectados constan únicamente de una envolvente de hormigón prefabricado, en la que se encuentra toda la paramenta eléctrica y demás equipos eléctricos.

#### 3.8.3. Línea subterránea de baja tensión.

##### A) Hipótesis de partida.

El cálculo de la previsión de carga, se efectúa de acuerdo con lo previsto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión vigente e Instrucciones Complementarias de aplicación con arreglo a las siguientes hipótesis:

Todas las viviendas se supone dispone de grado de electrificación medio, o sea, 5.75 Kw. nominales.



La previsión de carga en las manzanas de uso terciario o equipamientos locales comerciales se ha estimado en 100 W/m<sup>2</sup> construidos.

La previsión de carga para la instalación de alumbrado público se realizará de acuerdo con lo establecido en MI BT 009 del REBT, considerando que la carga mínima prevista en VA es 1.8 veces la potencia en W. de las lámparas que alimentan. Además, el factor de potencia considerado es de  $\cos\phi = 0.8$ .

Para efectuar la previsión de carga que englobe a todos los edificios del presente Proyecto, se suponen carga de cada uno de ellos, así como, la necesaria para alumbrado público, aplicando al conjunto de todos ellos, un coeficiente de simultaneidad de 0.4.

#### B) Descripción de las líneas subterráneas baja tensión.

La red de distribución de baja tensión estará formada por ANILLOS, abriendo los circuitos por el punto de mínima tensión y alimentados desde los Centros de Transformación a instalar en el Plan Parcial.

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.

#### 3.9. CANALIZACIÓN TELEFÓNICA BÁSICA

Para el diseño de la red de canalización telefónica se ha contactado con los Servicios Técnicos de la CTNE, los cuales nos han facilitado todos los datos necesarios a fin de que las obras e instalaciones proyectadas cumplan con las especificaciones de la CTNE.



En el dimensionado de la CANALIZACION 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 diseñando 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.

La elección del tipo de arqueta en cada momento de las bifurcaciones o vértices secundarios de la canalización se ha tenido en cuenta la previsión de la demanda que, definiendo el prisma de canalización, nos obliga a acudir a uno de los tres tipos de arquetas homologados por CTNE. Se proyectan s arquetas tipos "D" "H" y "M".

#### 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 Parcial ZM-PT3.

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 Parcial, reguladas en los siguientes subapartados:

Lógicamente, un plan de desarrollo como el presente Plan Parcial, 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 adosadas, pareadas, colectiva jardín, etc,....

A continuación se desarrollan las calificaciones genéricas en sus pormenorizadas 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

##### 1. RESIDENCIAL AJARDINADA (RJ), son:

- . ORDENANZA 1: VIVIENDA PLURIFAMILIAR: RB-PT3\*

- . ORDENANZA 2: VIVIENDA UNIFAMILIAR FILA: UF
- 2. TIPOLOGÍA MIXTA ALINEADA A VIAL (RX) es:
  - . ORDENANZA 3: BLOQUE ALINEADO A VIAL: RB-PT3
  - . ORDENANZA 4: BLOQUE ALINEADO A VIAL: RB-PT3 VPPO
  - . ORDENANZA 5: BLOQUE ALINEADO A VIAL: RB-PT3 VPPd
- ZONA DE USO DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS.
- . ORDENANZA 6: EDIFICACIÓN DE EQUIPAMIENTOS. DE
- . ORDENANZA 7: CENTROS DE TRANSFORMACIÓN CT
- ZONA DE USO DE ESPACIOS LIBRES.
- . ORDENANZA 8: ESPACIOS LIBRES. EV
- ZONA DE USO DEL VIARIO.
- . ORDENANZA 9: VIARIO
- 4.1. ORDENANZA 1: RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR (RJ)-RB-PT3\*.

Su clave es RB-PT3\*, con la siguiente normativa urbanística:

#### 4.1.1. Definición.

La presente Ordenanza contiene la regulación de las edificaciones unifamiliares con tipología de residencial unifamiliar en hilera, o edificaciones plurifamiliares con tipología de bloque abierto alineado a vial, con retranqueo o sin él respecto a las alineaciones oficiales establecidas. Su clave es RB-PT3\*, La regulación aquí descrita para esta Ordenanza es única y específicamente aplicable al ámbito del Plan Parcial ZM-PT3 y a las manzanas señaladas con esta Clave en el Plano de "Ordenación pormenorizada. Zonificación".

El espacio no ocupado por las edificaciones se considera como espacio privado libre de edificación y podrá ser de carácter mancomunado, estar dividido entre cada vivienda o bien repartido entre ambas situaciones, permitiéndosela diferenciación neta entre el espacio de propiedad pública y el de propiedad privada. Los conjuntos de vivienda dispondrán de vías interiores de servicio procurando mayor capacidad de aislamiento en las zonas verdes privadas de cada parcela (caso de viviendas unifamiliares) y liberando plazas de aparcamiento en superficie de viario. Se buscará siempre la mejor orientación para las zonas verdes privadas.

La tipología RB-PT3\* representa la continuidad del tejido del Gran Puente Tocinos pues obedece a los mismos parámetros de ocupación que se dan, para las unifamiliares adosadas, en los planes ZM-PT1, ZMPT2, y PM-PT1. Así, se dispondrá tal tipología en los lindes del ámbito.

#### 4.1.2. Condiciones de uso.

Uso característico:

El uso característico es el residencial, en edificio formado por varias viviendas unifamiliares con accesos y elementos independientes. Se admite toda tipología de viviendas dentro del concepto plurifamiliar, teniendo en cuenta los conceptos de calidad, medioambientales y tecnológicos.

Se admiten los usos públicos de equipamiento a cargo de la administración o de entidades privadas así como comercio, restauración y servicios profesionales si bien desde el presente trabajo se plantean estos usos en las zonas genéricas RX y no RJ.

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.

Es preciso diferenciar manzana y parcela para el entendimiento de las presentes normas en el caso de uso residencial:

La manzana edificable es la superficie comprendida al interior de las alineaciones oficiales que delimitan el suelo privado del público. Es el sumatorio de las parcelas edificables en ella comprendidas más el conjunto de sus espacios libres privados.

Parcela mínima.

Se establece de modo general en 50 m<sup>2</sup>

Frente mínimo de parcela edificable.

Se establece de modo general en 4 m. para Este segmento de alineación tiene que corresponder necesariamente con una vía de tráfico rodado, definiéndose en todo caso la forma de acceso a los aparcamientos, que serán obligatoriamente subterráneos y a los servicios de protección ciudadana en las condiciones exigidas por la NBE-CPI.

Frente máximo de manzana edificable.

El que resulte de las alineaciones grafiadas en el plano ORD. 1 ALINEACIONES Y SUPERFICIES

4.1.5. Condiciones de ocupación de manzana y de parcela.

Porcentaje de ocupación máxima de manzana

Ver cuadro resumen por tipologías en la columna "% de ocupación", salvo en el caso de que se tramite un Estudio de Detalle que precise el cumplimiento de esta regulación de otro modo.

Condiciones de ocupación máxima de parcela RB-PT3\*

La que resulta de las alineaciones grafiadas en el plano "ORD.1 ALINEACIONES Y SUPERFICIES DE MANZANA.

En el caso de las plantas sótano, no se limita la ocupación de parcela, siempre que lógicamente no se sobrepasen los límites del suelo privado de la manzana. En caso necesario se estará a los art. 3.3.3 y 4.3.5 de las normas del PGOUMU. 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

La que resulte de las alineaciones grafiadas en el plano "ORD.01. ALINEACIONES Y SUPERFICIES DE MANZANA".

#### 4.1.6. Condiciones de la edificación.

Altura máxima de la edificación.

2 alturas (planta baja +1), altura máxima de cornisa de 7 metros. La planta baja podrá poseer hasta 4 metros de altura libre.

Longitud y anchura máxima de la edificación.

El que resulte de las alineaciones grafiadas en el plano ORD. 1 ALINEACIONES Y SUPERFICIES

Edificabilidad.

El índice de edificabilidad máximo para uso residencial y aquellos compatibles con el mismo, será el reflejado para cada manzana en el Cuadro de Parámetros por manzana, incluido al final de las Ordenanzas. En el mismo se refleja también la Superficie máxima Construible por manzana. Ambos datos corresponden a superficies construibles reales. según el artículo 4.4.3. "Cómputo de la superficie edificada" de las Normas Urbanísticas del PGOU de Murcia.

#### 4.1.7. Otras condiciones de la edificación.

Alturas libres mínimas de las plantas.

- . Planta sótano y garaje, 2,30 metros.
- . Planta baja, 2.5 metros.
- . Plantas de piso, 2,50 metros.

Entreplantas.

No se permiten entreplantas

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 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.

La regulación de los espacios bajo cubierta se ceñirá a lo especificado en el art. 4.5.11 del PGOU

Espacios Libres.

Las plantas bajas abiertas no computarán como superficie edificable excepto los zagüanes de acceso a las viviendas en su parte cerrada. Estas plantas bajas tendrán una altura libre mínima de 2.5 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.

#### 4.1.8. 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.

#### 4.1.9. 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: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN FILA. (RJ) UF.

#### 4.2.1. Definición.

La presente Ordenanza contiene la regulación de las edificaciones unifamiliares con tipología de residencial en fila, con o sin retranqueo respecto a las alineaciones oficiales establecidas.

Su clave es UF. La regulación aquí descrita para esta Ordenanza es única y específicamente aplicable al ámbito del Plan Parcial ZM-PT3 y a las manzanas señaladas con la Clave UF en el plano "Ordenación pormenorizada. Zonificación".

Esta ordenanza regula la edificación residencial unifamiliar 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. El espacio no ocupado por las edificaciones se considera como espacio privado libre de edificación.

#### 4.2.2. Condiciones de uso.

##### Uso característico:

El uso característico es el residencial, en edificio formado por viviendas unifamiliares con accesos y elementos independientes. Se admite toda tipología de viviendas dentro de los parámetros establecidos.

Se admiten los usos públicos de equipamiento a cargo de la administración o de entidades privadas así como comercio, restauración y servicios profesionales si bien desde el presente trabajo se plantean estos usos en las zonas genéricas RX y no RJ.

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 plazas 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.

#### 4.2.3. Condiciones de higiene.

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

#### 4.2.4. Condiciones de manzana y de parcela edificable.

Es preciso diferenciar manzana y parcela para el entendimiento de las presentes normas en el caso de uso residencial:

La manzana edificable es la superficie comprendida al interior de las alineaciones oficiales que delimitan el suelo privado del público. Es el sumatorio de las parcelas edificables en ella comprendidas más el conjunto de sus espacios libres privados.

##### Parcela mínima.

Se establece en 100 m<sup>2</sup>

##### Frente mínimo de parcela edificable.

Se establece en 6 m. Este segmento de alineación tiene que corresponder necesariamente con una vía de tráfico rodado, definiéndose en todo caso la forma de acceso a los aparcamientos, que serán obligatoriamente subterráneos y a los servicios de protección ciudadana en las condiciones exigidas por la SI.

##### Frente máximo de manzana

La que resulte de las alineaciones grafiadas en el plano "ORD.01. ALINEACIONES Y SUPERFICIES DE MANZANA".

#### 4.2.5. Condiciones de ocupación de manzana y de parcela.

##### Porcentaje de ocupación máxima de manzana

Salvo en el caso de que se tramite un Estudio de Detalle que precise el cumplimiento de esta regulación de otro modo, el porcentaje de ocupación

máxima de manzana, será el señalado para cada manzana en el Cuadro de Parámetros por manzana, incluido al final de las Ordenanzas.

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.

La que resulte de las alineaciones grafiadas en el plano "ORD.01. ALINEACIONES Y SUPERFICIES DE MANZANA".

4.2.6. Condiciones de la edificación.

Altura máxima de la edificación.

Planta baja +1 hasta 7 metros de altura de cornisa.

Longitud y anchura máxima de la edificación.

La que resulte de las alineaciones grafiadas en el plano "ORD.01. ALINEACIONES Y SUPERFICIES DE MANZANA".

Edificabilidad.

El índice de edificabilidad y edificabilidad máxima para uso residencial y aquellos compatibles con el mismo, será el reflejado para cada manzana en el Cuadro de Parámetros por manzana, incluido al final de las Ordenanzas. En el mismo se refleja también la Superficie máxima Construible por manzana. Ambos datos corresponden a superficies construibles reales. según el artículo 4.4.3. "Cómputo de la superficie edificada"

de las Normas Urbanísticas del PGOU de Murcia.

4.2.7. Otras condiciones de la edificación.

Alturas libres mínimas de las plantas.

. Planta sótano y garaje, 2,30 metros.

. Planta baja, 2,50 metros.

. Plantas de piso, 2,50 metros.

Entreplantas.

No se permiten entreplantas.

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 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.

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

Cubiertas.

La regulación de los espacios bajo cubierta se ceñirá a lo especificado en el art. 4.5.11 del PGOU

Espacios Libres.

Las plantas bajas abiertas no computarán como superficie edificable. Estas plantas bajas tendrán una altura libre mínima de 2.50 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.

4.2.8. 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.

4.2.9. 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 3: BLOQUE ALINEADO A VIAL. (RX)-RB-PT3

##### 4.3.1. Definición.

La presente Ordenanza contiene la regulación de las edificaciones multifamiliares con tipología de bloque abierto alineado a vial, con retranqueo o sin él respecto a las alineaciones oficiales establecidas.

Su clave es RB-PT3. La regulación aquí descrita para esta Ordenanza es única y específicamente aplicable al ámbito del Plan Parcial ZM-PT3 y a las manzanas señaladas con esta Clave en el Plano de "Ordenación pormenorizada. Zonificación".

Esta Ordenanza permite la ubicación de edificios con o sin patios interiores, es decir en 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.

El conjunto de edificios regulados por esta ordenanza deberá ser previsto de manera común buscando la necesaria articulación espacial y tridimensional con el fin de evitar obstrucciones solares y crear un fragmento de ciudad articulado y homogéneo.

##### 4.3.2. 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. Se permite uso de vivienda en planta baja.

No se permite el uso de vivienda en el interior de la manzana o de parcela de forma aislada. Se permiten aparcamientos públicos y comunitarios en planta baja y sótano o semisótano. Se permiten comerciales en planta baja. Ver cuadro de superficies.

Se permiten exclusivamente los despachos profesionales anejos a vivienda permanente, con una superficie máxima de 75 m<sup>2</sup>c y menor del 50% de la del local.

Se permite el uso de oficinas y administración pública en planta primera con una superficie máxima de 500 m<sup>2</sup>c, siempre que disponga de acceso independiente. Se permite el uso asistencial en planta primera. Se autorizan los usos de oficinas y comercios siempre que sean menores de 500 m<sup>2</sup>c. Se autorizan para academias y similares, en planta baja y primera, con una superficie máxima de 200 m<sup>2</sup>. Se prohíben los usos de preescolar y guarderías. 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 vivienda así como 100 m<sup>2</sup> de uso comercial.

Usos prohibidos: Se prohíbe el uso industrial en todas sus categorías.

#### 4.3.3. Condiciones de higiene.

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

#### 4.3.4. Condiciones de manzana y de parcela edificable

Es preciso diferenciar manzana y parcela para el entendimiento de las presentes normas en el caso de uso residencial:

La manzana edificable es la superficie comprendida al interior de las alineaciones oficiales que delimitan el suelo privado del público. Es el sumatorio de las parcelas edificables en ella comprendidas más el conjunto de sus espacios libres privados.

Parcela mínima.

Se establece en 100m<sup>2</sup>

Frente mínimo de parcela edificable.

Se establece en 6m<sup>2</sup>.

Este segmento de alineación tiene que corresponder necesariamente con una vía de tráfico rodado, definiéndose en todo caso la forma de acceso a los aparcamientos, que serán obligatoriamente subterráneos y a los servicios de protección ciudadana en las condiciones exigidas por la NBE-CPI.

Frente máximo de manzana

La que resulte de las alineaciones grafiadas en el plano "ORD.01. ALINEACIONES Y SUPERFICIES DE MANZANA".

#### 4.3.5. Condiciones de ocupación de manzana y de parcela.

Porcentaje de ocupación máxima de manzana

Salvo en el caso de que se tramite un Estudio de Detalle que precise el cumplimiento de esta regulación de otro modo, el porcentaje de ocupación máxima de manzana, será el señalado para cada manzana en el Cuadro de Parámetros por manzana, incluido al final de las Ordenanzas. En el caso de las plantas sótano, no se limita la ocupación de parcela, siempre que lógicamente no se sobrepasen los límites del suelo privado de la manzana. En caso necesario se estará a los art. 3.3.3 y 4.3.5 de las normas del PGOUMU.

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.

Porcentaje de ocupación máxima de parcela edificable

La que resulte de las alineaciones grafiadas en el plano "ORD.01. ALINEACIONES Y SUPERFICIES DE MANZANA".

Alineaciones y retranqueos.

La que resulte de las alineaciones grafiadas en el plano "ORD.01. ALINEACIONES Y SUPERFICIES DE MANZANA".

#### 4.3.6. Condiciones de la edificación.

Altura máxima de la edificación.

El número de alturas viene dispuesto en el plano "ORD.05.ALTURAS DE LAS EDIFICACIONES".

- . 10 alturas, con una altura máxima de cornisa de 31 m.
- . 7 alturas, con una altura máxima de cornisa de 22 m.
- . 5 alturas, con una altura máxima de cornisa de 16 m.
- . 4 alturas, con una altura máxima de cornisa de 13 m.

Longitud y anchura máxima de la edificación.

La que resulte de las alineaciones grafiadas en el plano "ORD.01. ALINEACIONES Y SUPERFICIES DE MANZANA".

Edificabilidad.

El índice de edificabilidad y edificabilidad máxima para uso residencial y aquellos compatibles con el mismo, será el reflejado para cada manzana en el Cuadro de también la Superficie máxima Construible por manzana.

Ambos datos corresponden a superficies construibles reales. según el artículo 4.4.3. "Cómputo de la superficie edificada" de las Normas Urbanísticas del PGOU de Murcia.

En el mismo se refleja también la Superficie máxima construible por manzana. Ambos datos corresponden a superficies construibles reales. según el artículo 4.4.3. "Cómputo de la superficie edificada" de las Normas Urbanísticas del PGOU de Murcia.

4.3.7. Otras condiciones de la edificación.

Alturas libres mínimas de las plantas.

- . Planta sótano y garaje, 2,30 metros.
- . Planta baja, 3.60 metros si se destina a local comercial; 2.50m si se destina a vivienda.
- . Plantas de piso, 2,50 metros.

Entreplantas.

No se permiten entreplantas.

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 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.

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 40% 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:

- . Trasteros, con 2.5 m de altura desde el último forjado y retranqueados 4 m de fachadas. Será uno por vivienda o local como elemento inseparable y máximo de 10 m<sup>2</sup> útiles. El acceso será desde la escalera común del edificio o desde la terraza.

- . 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 40%.
- . No se autorizará uso residencial bajo cubierta inclinada.
- . Se autorizarán superficies bajo cubierta inclinada cuando:
  - Estén destinados a depósitos, trasteros o buhardillas o instalaciones generales del edificio.
  - 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 Privados.

Su clave es Ro. Las plantas bajas abiertas no computarán como superficie edificable excepto los zaguanes de accesos a las viviendas en su parte cerrada. Estas plantas bajas tendrán una altura libre mínima de 2.50 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.

4.3.8. 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.

#### 4.3.9. 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.

En el mismo se refleja también la Superficie máxima Construible por manzana. Ambos datos corresponden a superficies construibles reales. según el artículo 4.4.3. "Cómputo de la superficie edificada" de las Normas Urbanísticas del PGOU de Murcia.

#### 4.4. ORDENANZA 4: BLOQUE ALINEADO A VIAL. (RX)-RB-PT3 VPPO

Viviendas de Protección Pública. Destino Obligatorio

##### 4.4.1. Definición.

La presente Ordenanza contiene la regulación de las edificaciones multifamiliares con tipología de bloque abierto alineado a vial, con retranqueo o sin él respecto a las alineaciones oficiales establecidas.

Delimita una zona destinada obligatoriamente a la construcción de viviendas de protección pública salvo las partes señaladas en el plano de ORDENACIÓN y en el Cuadro de Parámetros por manzana, incluido al final de las Ordenanzas para los bajos que van destinados a comerciales en las partes allí señaladas.

Su clave es RB-PT3 VPPO. La regulación aquí descrita para esta Ordenanza es única y específicamente aplicable al ámbito del Plan Parcial ZM-PT3 y a las manzanas señaladas con esta Clave en el Plano de "Ordenación pormenorizada. Zonificación".

Esta Ordenanza permite la ubicación de edificios con o sin patios interiores, es decir en 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.

El conjunto de edificios regulados por esta ordenanza deberá ser previsto de manera común buscando la necesaria articulación espacial y tridimensional con el fin de evitar obstrucciones solares y crear un fragmento de ciudad articulado y homogéneo.

#### 4.4.2. 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. Se permite uso de vivienda en planta baja. No se permite el uso de vivienda en el interior de la manzana o de parcela de forma aislada. Se permiten aparcamientos públicos y comunitarios en planta baja y sótano o semisótano. Se permiten comerciales en planta baja. Ver cuadro de superficies.

Se permiten exclusivamente los despachos profesionales anejos a vivienda permanente, con una superficie máxima de 75 m<sup>2</sup>c y menor del 50% de la del local.

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 vivienda así como 100 m<sup>2</sup> de uso comercial.

Usos prohibidos: Se prohíbe el uso industrial en todas sus categorías.

#### 4.4.3. Condiciones de higiene.

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

#### 4.4.4. Condiciones de manzana y de parcela edificable

Es preciso diferenciar manzana y parcela para el entendimiento de las presentes normas en el caso de uso residencial:

La manzana edificable es la superficie comprendida al interior de las alineaciones oficiales que delimitan el suelo privado del público. Es el sumatorio de las parcelas edificables en ella comprendidas más el conjunto de sus espacios libres privados.

Parcela mínima.

Se establece en 100 m<sup>2</sup>

Frente mínimo de parcela edificable.

Se establece en 6 m<sup>2</sup>.

Este segmento de alineación tiene que corresponder necesariamente con una vía de tráfico rodado, definiéndose en todo caso la forma de acceso a los aparcamientos, que serán obligatoriamente subterráneos y a los servicios de protección ciudadana en las condiciones exigidas por la NBE-CPI.

Frente máximo de manzana

La que resulte de las alineaciones grafiadas en el plano "ORD.01. ALINEACIONES Y SUPERFICIES DE MANZANA".

4.4.5. Condiciones de ocupación de manzana y de parcela.

Porcentaje de ocupación máxima de manzana

Salvo en el caso de que se tramite un Estudio de Detalle que precise el cumplimiento de esta regulación de otro modo, el porcentaje de ocupación máxima de manzana, será el señalado para cada manzana en el Cuadro de Parámetros por manzana, incluido al final de las Ordenanzas. En el caso de las plantas sótano, no se limita la ocupación de parcela, siempre que lógicamente no se sobrepasen los límites del suelo privado de la manzana. En caso necesario se estará a los art. 3.3.3 y 4.3.5 de las normas del PGOMU.

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.

Porcentaje de ocupación máxima de parcela edificable

La que resulte de las alineaciones grafiadas en el plano "ORD.01. ALINEACIONES Y SUPERFICIES DE MANZANA".

Alineaciones y retranqueos.

La que resulte de las alineaciones grafiadas en el plano "ORD.01. ALINEACIONES Y SUPERFICIES DE MANZANA".

4.4.6. Condiciones de la edificación.

Altura máxima de la edificación.

El número de alturas viene dispuesto en el plano "ORD.05.ALTURAS DE LAS EDIFICACIONES".

. 7 alturas, con una altura máxima de cornisa de 22 m.

Longitud y anchura máxima de la edificación.

La que resulte de las alineaciones grafiadas en el plano "ORD.01. ALINEACIONES Y SUPERFICIES DE MANZANA".

Edificabilidad.

El índice de edificabilidad y edificabilidad máxima para uso residencial y aquellos compatibles con el mismo, será el reflejado para cada manzana en el Cuadro de Parámetros por manzana, incluido al final de las Ordenanzas. En el mismo se refleja también la Superficie máxima Construible por manzana. Ambos datos corresponden a superficies construibles reales. según el artículo 4.4.3. "Cómputo de la superficie edificada" de las Normas Urbanísticas del PGOU de Murcia.

#### 4.4.7. Otras condiciones de la edificación.

Alturas libres mínimas de las plantas.

. Planta sótano y garaje, 2,30 metros.

. Planta baja, 3.60 metros si se destina a local comercial; 2.50 m si se destina a vivienda.

. Plantas de piso, 2,50 metros.

Entreplantas.

No se permiten entreplantas.

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 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.

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 40% 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:

. Trasteros, con 2.5 m de altura desde el último forjado y retranqueados 4 m de fachadas. Será uno por vivienda o local como elemento inseparable y máximo de 10 m<sup>2</sup> útiles. El acceso será desde la escalera común del edificio o desde la terraza.

. 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 40%.

No se autorizará uso residencial bajo cubierta inclinada.

Se autorizarán superficies bajo cubierta inclinada cuando:

. Estén destinados a depósitos, trasteros o buhardillas o instalaciones generales del edificio.

. 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.

Su clave es Ro. Las plantas bajas abiertas no computarán como superficie edificable excepto los zaguanes de accesos a las viviendas en su parte cerrada. Estas plantas bajas tendrán una altura libre mínima de 2.50 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.

4.4.8. 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.

#### 4.4.9. 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.

#### 4.5. ORDENANZA 5: BLOQUE ALINEADO A VIAL. (RX)-RB-PT3 VPPd

Viviendas de Protección Publica Destino discrecional.

##### 4.5.1. Definición.

La presente Ordenanza contiene la regulación de las edificaciones multifamiliares con tipología de bloque abierto alineado a vial, con retranqueo o sin él respecto a las alineaciones oficiales establecidas.

Delimita una zona destinada potestativamente a la construcción de viviendas de Protección Publica salvo las partes señaladas en el plano de ORDENACIÓN y en el Cuadro de Parámetros por manzana, incluido al final de las Ordenanzas para los bajos que van destinados a comerciales en las partes allí señaladas. Se ha previsto que sea posible la elección de promoción entre vivienda libre o vivienda de protección publica, de forma que se asignan a cada parcela dos edificabilidades una sin aumento de prima en el caso de que se opte por edificación de vivienda libre y otra con aplicación de la prima para hacer voluntariamente protección publica, los cuadros resumen recogen para cada parcela la edificabilidad asignada en cada caso, ver plano de ORDENACIÓN y en el Cuadro de Parámetros por manzana, incluido al final de las Ordenanzas Su clave es RB-PT3 VPPd. La regulación aquí descrita para esta Ordenanza es única y específicamente aplicable al ámbito del Plan Parcial ZM-PT3 y a las manzanas señaladas con esta Clave en el Plano de "Ordenación pormenorizada. Zonificación".

Esta Ordenanza permite la ubicación de edificios con o sin patios interiores, es decir en 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.

El conjunto de edificios regulados por esta ordenanza deberá ser previsto de manera común buscando la necesaria articulación espacial y tridimensional con el fin de evitar obstrucciones solares y crear un fragmento de ciudad articulado y homogéneo.

##### 4.5.2. 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. Se permite uso de vivienda en planta baja. No se permite el uso de vivienda en el interior de la manzana o de parcela de forma aislada. Se permiten aparcamientos públicos y comunitarios en planta baja y sótano o semisótano. Se permiten comerciales en planta baja.

Se permiten exclusivamente los despachos profesionales anejos a vivienda permanente, con una superficie máxima de 75 m<sup>2</sup>c y menor del 50% de la del local. En la parte indicada en el Cuadro de Parámetros por manzana se indica en cada bloque el destino de uso comercial en plantas bajas.

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 vivienda así como 100 m<sup>2</sup> de uso comercial.

Usos prohibidos: Se prohíbe el uso industrial en todas sus categorías.

#### 4.5.3. Condiciones de higiene.

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

#### 4.5.4. Condiciones de manzana y de parcela edificable

Es preciso diferenciar manzana y parcela para el entendimiento de las presentes normas en el caso de uso residencial:

La manzana edificable es la superficie comprendida al interior de las alineaciones oficiales que delimitan el suelo privado del público. Es el sumatorio de las parcelas edificables en ella comprendidas más el conjunto de sus espacios libres privados.

Parcela mínima.

Se establece en 100 m<sup>2</sup>

Frente mínimo de parcela edificable.

Se establece en 6 m.

Este segmento de alineación tiene que corresponder necesariamente con una vía de tráfico rodado, definiéndose en todo caso la forma de acceso a los aparcamientos, que serán obligatoriamente subterráneos y a los servicios de protección ciudadana en las condiciones exigidas por la NBE-CPI.

Frente máximo de manzana

La que resulte de las alineaciones grafiadas en el plano "ORD.01. ALINEACIONES Y SUPERFICIES DE MANZANA".

#### 4.5.5. Condiciones de ocupación de manzana y de parcela.

Porcentaje de ocupación máxima de manzana

Salvo en el caso de que se tramite un Estudio de Detalle que precise el cumplimiento de esta regulación de otro modo, el porcentaje de ocupación máxima de manzana, será el señalado para cada manzana en el Cuadro de Parámetros por manzana, incluido al final de las Ordenanzas. En el caso de las plantas sótano, no se limita la ocupación de parcela, siempre que lógicamente no se sobrepasen los límites del suelo privado de la manzana. En caso necesario se estará a los art. 3.3.3 y 4.3.5 de las normas del PGOMU.

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.

Porcentaje de ocupación máxima de parcela edificable

La que resulte de las alineaciones grafiadas en el plano "ORD.01. ALINEACIONES Y SUPERFICIES DE MANZANA".

Alineaciones y retranqueos.

La que resulte de las alineaciones grafiadas en el plano "ORD.01. ALINEACIONES Y SUPERFICIES DE MANZANA".

4.5.6. Condiciones de la edificación.

Altura máxima de la edificación.

El número de alturas viene dispuesto en el plano "ORD.05.ALTURAS DE LAS EDIFICACIONES".

. 10 alturas, con una altura máxima de cornisa de 31 m.

. 7 alturas, con una altura máxima de cornisa de 22 m.

. 6 alturas, con una altura máxima de cornisa de 19 m.

. 5 alturas, con una altura máxima de cornisa de 16 m.

Longitud y anchura máxima de la edificación.

La que resulte de las alineaciones grafiadas en el plano "ORD.01. ALINEACIONES Y SUPERFICIES DE MANZANA".

Edificabilidad.

El índice de edificabilidad y edificabilidad máxima para uso residencial y aquellos compatibles con el mismo, será el reflejado para cada manzana en el Cuadro de Parámetros por manzana, incluido al final de las Ordenanzas. En el mismo se refleja también la Superficie máxima Construible por manzana. Ambos datos corresponden a superficies construibles reales. según el artículo 4.4.3. "Cómputo de la superficie".

4.5.7. Otras condiciones de la edificación.

Alturas libres mínimas de las plantas.

. Planta sótano y garaje, 2,30 metros.

. Planta baja, 3.60 metros si se destina a local comercial; 2.50m si se destina a vivienda.

. Plantas de piso, 2,50 metros.

Entreplantas.

No se permiten entreplantas.

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 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.

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 40% 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:

- . Trasteros, con 2.5 m de altura desde el último forjado y retranqueados 4 m de fachadas. Será uno por vivienda o local como elemento inseparable y máximo de 10 m<sup>2</sup> útiles. El acceso será desde la escalera común del edificio o desde la terraza.

- . 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 40%.

- . No se autorizará uso residencial bajo cubierta inclinada.

- . Se autorizarán superficies bajo cubierta inclinada cuando:

- . Estén destinados a depósitos, trasteros o buhardillas o instalaciones generales del edificio.

- . 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.

Su clave es Ro. Las plantas bajas abiertas no computarán como superficie edificable excepto los zaguanes de accesos a las viviendas en su parte cerrada. Estas plantas bajas tendrán una altura libre mínima de 2.50 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.

4.5.8. 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.

4.5.9. 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.

4.6. ORDENANZA 6: EDIFICACIÓN DE EQUIPAMIENTOS.

4.6.1. 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 son:

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

. 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. DE-Do

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

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.

4.6.2. Condiciones de uso.

El uso característico es el equipamiento público.

Usos prohibidos: Se prohíbe el uso industrial en todas sus categorías.

Aparcamiento: Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por 100 m<sup>2</sup> construidos.

4.6.3. Condiciones de higiene.

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

4.6.4. Condiciones de parcela.

La parcela mínima edificable será de 200 m<sup>2</sup>.

Este Plan Parcial, conforme a la justificación expuesta en las atribuciones y cometidos de la misma, no define el destino concreto de los recintos o piezas de equipamiento, aunque sí se establecen las recomendaciones vinculantes sobre el tipo de uso de reservas mínimas de suelo en el ámbito. De esta manera se justifican las necesidades de planeamiento en relación con los estándares de la red de equipamientos públicos.

4.6.5. Condiciones de ocupación de parcela.

Como se ha comentado anteriormente no se trata de definir las condiciones alfanuméricas y sistemáticas de ocupación en planta de las edificaciones. Se plantea no obstante la norma vinculante de retranquear la edificación a ½ de la altura al lindero, y a 3 metros de la calzada o de zona verde.

4.6.6. Condiciones de la edificación.

Altura máxima de la edificación.

Se contemplan un máximo de 2 alturas con ático o 10 metros.

Edificabilidad y densidad.

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

4.6.7. Otras condiciones de la edificación.

Alturas libres mínimas de las plantas.

Planta sótano y garaje, 2,30 metros.

Planta baja, 3 metros.

Plantas de piso, 2,50 metros.

Entreplantas.

No se contempla tal posibilidad.

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 40%.

Se autorizarán superficies bajo cubierta inclinada cuando:

- . Estén destinados a depósitos, trasteros o buhardillas o instalaciones generales del edificio.

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

#### 4.6.8. 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. 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.

#### 4.6.9. Condiciones ambientales.

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

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

### 4.7 ORDENANZA 7: CENTROS DE TRANSFORMACION.

#### 4.7.1 Definición

Las presentes normas regularan las condiciones generales de desarrollo de las superficies grafiadas como CT en el plano "Ordenación Pormenorizada Zonificación".

Son usos destinados a albergar los centros de transformación necesarios para la red de distribución de energía eléctrica.

#### 4.7.2 Condiciones de uso.

El uso característico es de Equipamientos con destino a Centros de Transformación de Energía Eléctrica.

#### 4.7.3 Condiciones de parcela.

Las parcelas son las definidas en el Plano de Ordenación Pormenorizada Zonificación.

#### 4.7.4 Condiciones de ocupación de parcela.

La ocupación de la parcela puede ser total, con retranqueo a linderos de 0,80 m.

#### 4.7.5 Condiciones de edificación

Altura de edificación.

La altura máxima es de una planta y 3 m.

Edificabilidad.

La edificabilidad total es la resultante al respetar el retranqueo a linderos.

#### 4.8. ORDENANZA 8: ESPACIOS LIBRES PUBLICOS.

##### 4.8.1. Definición.

Las presentes normas regularán las condiciones generales de desarrollo de las superficies grafiadas con EVL y EVJ en el plano "Ordenación pormenorizada. Zonificación" El uso de estos espacios libres queda regulado por los artículos 3.7.1 y 3.7.2 del PGOU de Murcia.

Son usos de esparcimiento y recreo al aire libre sobre espacios vegetados y ordenados al efecto. Asimismo, usos de relación peatonal y de circulación no motorizada, así como usos de protección ambiental a través de la creación de espacios libres.

##### 4.8.2. Condiciones de uso.

Se remite a los artículos del Plan general siguientes:

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

No se permite la ubicación de centros de transformación en el perímetro de las zonas verdes.

Se valorará la incorporación de una vía carril bici a lo largo del eje verde que atraviesa el Plan Parcial.

Se tendrá en cuenta en su diseño la cuantía de sombra proyectada en dicho carril, la claridad de su trazado y preferencias de circulación entre peatones, ciclistas y tráfico rodado.

##### 4.8.3. Condiciones de higiene.

Habrán de cumplirse las OO.MM de edificación y demás legislaciones vigentes.

##### 4.8.4. Condiciones de parcela.

La parcela mínima computable será de 200 m<sup>2</sup>. tal que en ella sea inscribible una circunferencia de 30 metros. En el caso de las zonas y áreas de juego (EVJ), tan sólo será necesaria la inscripción de una circunferencia de 12 metros.

##### 4.8.5. Condiciones ambientales.

Si existe algún ejemplar de especie protegida según la Orden de 17 de febrero de 1989 sobre protección de especies de flora silvestre de la Región de Murcia, que pueda verse afectado por las obras deberá adoptar las medidas necesarias para su preservación, o bien cumplir con lo establecido en la autorización de la Comunidad Autónoma para la destrucción o traslado de los ejemplares protegidos por la legislación vigente.

Para el arbolado se utilizaran especies como olmo, almez, palmera canaria, palmera datilera y pinos piñoneros y en general se deberá prever el uso de especies autóctonas que reduzcan gasto hídrico. Es también importante la utilización de especies con hoja caduca con la idea de aportar sombra o luz en función de la estación.

Se dará especial importancia al uso controlado del agua intentando reciclar en la medida de los posible y buscando soluciones técnicas de riego óptimas.

Las técnicas de acondicionamiento y de eco-sostenibilidad deben ser los parámetros esenciales para las zonas verdes, buscando las mejores orientaciones,

soleamientos y ventilaciones posibles así como el apoyo al fomento de la fauna como aves y técnicas de trabajo y cuidado de la flora no contaminantes.

Se plantea el óptimo uso de luminarias, haciendo hincapié en el diseño, resplandor brillo y coste energético de las misma:

Deberán adaptarse a la jerarquía de viario en el que se implantan. Se adecuarán automáticamente a los niveles de luz natural. No podrán proyectar luz en sentido ascendente.

Se plantea una vía de carril bici por el bulevar recorriendo todo el sector y llegando al parque de Levante.

Ver esquema vial en plano de ORD.06.1.

#### 4.9. ORDENANZA 6: 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 grafadas las jerarquías de vías. También se presenta un cuadro de superficies en el documento de memoria del Plan Parcial. 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.

- . Acceso a bomberos EN CASO de incendio y transportes de mudanzas. En las parcelas A.1, A.2, A.3, B y D, junto con su entorno de zona ajardinada privada (RO) y zona verde (EVL1, EVL5), se realizará un vial compatible con el acceso de bomberos según marca el plano ORD.06. Dicho vial cumplirá las especificaciones de la sección SI5 del Código Técnico de la Edificación.

Acceso a bomberos en caso de incendio y transportes de mudanzas. En las parcelas (EVL1, EVL5), se realizará un vial compatible con el acceso de bomberos según marca el plano ORD.061

Dicho vial cumplirá las especificaciones de la sección SI5 del Código Técnico de la Edificación.

#### 5. CUADRO DE CUANTIFICACIÓN

#### 6. CONCLUSIÓN A LA MEMORIA.

Con lo expuesto anteriormente se da por concluida la presente Memoria."

Murcia, 7 de abril de 2011.—El Secretario General de Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Murcia, Antonio Marín Pérez.