

Cehegín

10719 Proyecto Modificado de Urbanización de la Unidad de Actuación P.A.-3 de Canara. Aprobación inicial.

En cumplimiento de la previsión contenida en el artículo 176 3.º de la Ley 1/2001, de 24 de abril, LSRM, y una vez aprobado inicialmente el Proyecto Modificado de Urbanización de la Unidad de Actuación P.A.-3 de Canara, de las Normas Subsidiarias de Cehegín, por Resolución de la Alcaldía 908/08 de 29 de julio, procede someter a información pública dicho acuerdo durante veinte días a contar del siguiente a la publicación, para que pueda ser examinado el Proyecto y, en su caso, presentadas las alegaciones correspondientes.

Cehegín, 30 de julio de 2008.—El Alcalde, José Soria García.

Jumilla

10581 Anuncio del Excmo. Ayuntamiento de jumilla. Aprobación Definitiva del Plan Parcial del sector “El Valle” del PGMO de Jumilla.

La Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día quince de julio de 2008, adoptó el acuerdo de toma de conocimiento de la Aprobación Definitiva del Plan Parcial del sector “El Valle” del PGMO de Jumilla, por silencio administrativo positivo de conformidad con lo establecido en el artículo 145 del Real Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, se remite al BORM para su publicación junto con las normas urbanísticas del Plan Parcial de conformidad con lo establecido en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril de Bases de Régimen Local.

Haciendo saber a las personas interesadas, que contra el referido acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer potestativamente recurso de reposición ante el mismo órgano que lo adoptó en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a aquél al de la presente publicación, conforme a lo establecido en los artículos 116 y 117 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, o bien interponer directamente recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Murcia en el plazo de dos meses a contar desde el siguiente al de la presente publicación, de conformidad con lo previsto en el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, sin perjuicio de que los interesados puedan interponer cualquier otro que estimen oportuno.

Asimismo, y de conformidad con lo establecido en el artículo 59.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, la presente publicación se realiza a los efectos de los posibles interesados desconocidos o de ignorado domicilio, o que intentada la notificación no se haya podido practicar.

En Jumilla, a veinticinco de julio de 2008.—El Alcalde, Francisco Abellán Martínez

Normas Urbanísticas del Plan Parcial del sector “El Valle” del PGMO de Jumilla.

1 Normas generales, conceptos y terminología.

1.1 Generalidades

Las presentes Ordenanzas tienen por objeto regular el uso del suelo y la edificación, en los terrenos correspondientes al ámbito del presente Plan Parcial.

Estas ordenanzas se redactan en virtud del artículo 123 Decreto Legislativo 1/2.005, de 10 de Junio, Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia (TRLSRM).

El presente Plan Parcial se somete a estudio e información por parte de los Servicios Técnicos Municipales, en base al Avance del Plan Parcial “El valle”, presentado e informado favorablemente por el Ayuntamiento de Jumilla.

1.2 Régimen urbanístico del suelo

El Texto Refundido del PGOU aprobado definitivamente prevé para el ámbito del presente Plan Parcial la clasificación de Suelo Urbanizable Sin Sectorizar.

En consecuencia, el presente Plan Parcial se acoge a las determinaciones recogidas en la “Sección Tercera, Suelo Urbanizable”, artículos del 31 al 45 de las Normas urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación.

1.2.1 Zonificación.

Se divide el ámbito de la actuación en las siguientes zonas:

Zona Residencial	
- Zona residencial general	(RU)
- Zona residencial Aislada	(RUa)
Zona Verde.	
- Zona Verde Privada	(ZVP)
- Zona Verde Pública del Plan Parcial	(ZVPP)
Zona de Equipamientos, distinguiendo:	
- Equipamiento Público	(EQ)
- Equipamiento Deportivo Privado	(EQDP)
Zona de Infraestructuras y Servicios	(IS)
Zona de Actividades Económicas	(AES)
Zona de Parterres.	
Sistemas Generales de Espacios Libres	(SGEL)
Sistemas Locales Hidráulicos	(SLH)
Red Viaria	
Centros de transformación	(CT)

1.2.2 Usos

El uso característico y predominante del sector es el uso residencial y actividades económicas, admitiéndose las tipologías de vivienda unifamiliar aislada, adosada y pareada.

Como usos Complementarios se admiten:

- Las actividades de profesionales liberales.
- Pequeños locales comerciales (bares, restaurantes, quioscos, cafeterías, club social) sin música. En edificio exclusivo y con una limitación del 5% de la edificabilidad del conjunto.

1.2.1 Parcelaciones

Se permite la subdivisión de parcelas en los términos previstos en esta normativa.

1.2.2 Parcela edificable

Las parcelas que se define en este Plan Parcial, podrán edificarse a la vez que se llevan a cabo las obras de urbanización, si bien para ello, habrán de estar aprobados los proyectos de reparcelación y urbanización.

Para simultanearse la edificación y la urbanización deberá garantizarse el coste de la urbanización hasta el 10% de la totalidad del sector. Deberá existir una garantía adicional en la cuantía que fije la ley.

Y finalmente, no se les otorgará la licencia de ocupación hasta que la parcela en cuestión tenga la condición de solar.

En cualquier caso, la edificación simultánea deberá ser autorizada por el Ayuntamiento, con su licencia correspondiente, y con la autorización expresa del urbanizador.

2 Normas de protección, de valores culturales y ambientales.

2.1 Generalidades

2.1.1 Normativa de ámbito específico territorial de Jumilla

- Ordenanza Municipal de Jumilla de Protección del Medio Ambiente frente al ruido, vibraciones y radiaciones (BORM 21/2/2001).

- Resolución 11/7/2003 de Declaración de Impacto Ambiental de la Secretaría Sectorial de Agua y Medio Ambiente relativa a la Revisión del Plan General Municipal de Ordenación del término municipal de Jumilla, a solicitud de su Ayuntamiento. (BORM 13/8/2003).

- Orden Resolutoria del Excelentísimo señor Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Transportes, de fecha 25 de febrero de 2004, relativa a la revisión del Plan General municipal de Ordenación de Jumilla. (BORM 29/3/2004).

- Anuncio de las normas urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación de Jumilla. Expediente: 32/02 de planeamiento. Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Transportes (BORM 18/3/2005).

- Aprobación inicial Ordenanza de Caminos Rurales de Jumilla (BORM 27-8-2005).

2.1.1 Normativa básica de referencia

2.1.2.1 Agua. Ámbito Estado Español

- Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo, por el que se modifica el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los Títulos preliminar, I, IV, V, VI y VIII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas (BOE n.º 135, de 06.06.03) - Observaciones: Afectado por la Orden MAM/1873/2004, de 2 de junio.

2.1.2.2 Agua. Ámbito Región de Murcia

- Orden de 3 de octubre de 2002, por la que se aprueban los modelos para la declaración de vertidos de aguas residuales a redes públicas de saneamiento sujetos al canon de saneamiento. BORM n.º 239, de 15-10-2002.

2.1.2.3 Atmósfera. Ámbito Estado Español

- Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido (BOE n.º 276, de 18.11.03).

- Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental. BOE n.º 301, de 17-12-2005.

2.1.2.4 Conservación de la Naturaleza. Ámbito Estado Español

- Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes (BOE n.º 280, de 22.11.03).

2.1.2.5 Conservación de la Naturaleza. Ámbito Región de Murcia

- Ley 10/2002, de 12 de noviembre, de Modificación de la Ley 7/1995, de 21 de abril, de la Fauna Silvestre, Caza y Pesca Fluvial. (BORM n.º 284, de 10.12.02).

- Resolución de 28 de noviembre de 2003 por la que se dispone la publicación del acuerdo del Consejo de Gobierno de 21 de noviembre de 2003, por el que se aprueba la Estrategia Regional para la Conservación y el Uso Sostenible de la Diversidad Biológica. BORM 291, de 18-12-2003.

- Decreto n.º 50/2003, de 30 de mayo por el que se crea el Catálogo Regional de Flora Silvestre Protegida de la Región de Murcia y se dictan normas para el aprovechamiento de diversas especies forestales. (BORM n.º 131, de 10.06.03).

2.1.2.6 Ordenación del Territorio. Ámbito Región de Murcia

- Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia. (BORM número 282, 9-12-2005).

2.1.2.7 Residuos, vertidos y actividades clasificadas. Ámbito Estado Español

- Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados (BOE n.º 15, de 18.01.05)

2.1.2.8 Residuos, vertidos y actividades clasificadas. Ámbito Región de Murcia

- Decreto 48/2003, de 23 de mayo de 2003, por el que se aprueba el Plan de Residuos Urbanos y de Residuos No Peligrosos de la Región de Murcia. BORM n.º 125, de 2-6-2003.

2.2 Medidas preventivas

2.2.1 Sobre afección al suelo

- Las medidas correctoras en referencia a las acciones de impacto sobre el suelo están encaminadas a reducir al mínimo la superficie afectada por el tránsito de maquinaria y vehículos, evitando en la medida de lo posible la destrucción de superficie o cubierta vegetal no imprescindible (especialmente aquella que luego se destinará a zonas verdes), y de esta forma, como consecuencia indirecta, prevenir la generación de procesos erosivos, así como evitar los vertidos.

- Delimitar el movimiento de la maquinaria en las zonas de operaciones, mediante la colocación de cintas de señalización o vallas y paneles informativos.

- Delimitar y señalizar la ocupación de superficie de suelo destinada a infraestructuras temporales en la fase de construcción.

- Acopiar los materiales procedentes del desbroce y movimiento de tierras en lugares señalizados, evitándose el vertido en las áreas de vegetación natural.

- Aprovechamiento del suelo orgánico producto de movimientos de tierra para su empleo posterior en las zonas verdes y ajardinamientos.

- Habilitar una zona dentro del perímetro de actuación de labores para el mantenimiento y reparación de la maquinaria, operaciones de cambio de aceite, repostaje de combustible de los vehículos, etc.

- Habilitar una zona para el control de los vertidos de hormigón y el lavado de las hormigoneras en su caso, de forma que siempre se realicen en el mismo lugar, prohibiéndose en todo caso que se realicen fuera de estos emplazamientos.

- Los escombros y vertidos sobrantes de las obras no reutilizables se trasladarán a escombreras o vertederos autorizados.

- Siempre que no exista otra alternativa más favorable de reutilización o reciclado, los residuos asimilables a urbanos (biomasa, materia orgánica, etc.), serán gestionados como tales. Los residuos de la construcción serán trasladados a un vertedero de inertes, después de comprobar que no existen residuos peligrosos, los cuales deberían gestionarse separadamente.

- Las aguas residuales procedentes de la zona de servicios (oficinas, vestuarios...) durante la fase de construcción, serán almacenadas en depósitos estancos y se trasladarán posteriormente a una planta autorizada para su tratamiento, evitando el vertido incontrolado de las mismas.

- El aceite usado de la maquinaria será depositado en bidones y será retirado por una empresa gestora de residuos autorizada.

- Emplear productos fitosanitarios de baja toxicidad para evitar la contaminación del suelo.

2.2.2 Sobre afección a las aguas

- Evitar la invasión de las ramblas por parte de los vehículos y la maquinaria mediante la instalación de estructuras de vadeo provisionales, salvo en el caso de que esta coincida con algún vial o elemento estructurante del sector.

- Mantener las distancias fijadas en el PGMO de Jumilla sobre los cauces naturales de las ramblas.

- Disponer de la aprobación de la Confederación Hidrográfica del Segura sobre la propuesta de delimitación del dominio público hidráulico efectuado por el promotor de la cuenca SC4 (Ramblas de la Solana), en base a lo estipulado en el Real Decreto 606/2003.

- Disponer de la autorización de la Confederación Hidrográfica del Segura y del Ayuntamiento de Jumilla sobre las medidas correctoras planteadas por el promotor en el Estudio Hidrológico sobre las actuaciones en el resto de ramblas del norte del sector.

- Utilización de especies vegetales de bajo consumo hídrico en las zonas verdes.

2.2.3 Sobre afección a la vegetación

- Tal y como regula el PGMO de Jumilla (artículo 50.3) evitar toda modificación de la composición de la vegetación arbustiva o herbácea de las orillas y márgenes de aguas públicas.

- En la vegetación de zonas verdes y espacios libres priorizar el empleo de especies autóctonas, y evitar las exóticas.

- Trasplante de los ejemplares de las especies protegidas en el Decreto 50/2003 que sea imprescindible arrancar en decisión, lugar y modo que determine la Dirección General de Medio Natural.

- Para llevar a cabo las labores de revegetación de los taludes o cualquier otra zona afectada, se recomienda utilizar la tierra vegetal extraída de las excavaciones y de remoción, siempre que sea posible.

- Se debe dotar a las zonas operacionales con los equipos de extinción de incendios reglamentarios, a fin de proteger la zona de posibles incendios, que podrían originarse por el trasiego de maquinaria, vehículos y personal, sobre todo en las áreas de vegetación natural.

- En fase de construcción, prohibición de quemar restos vegetales del desbroce a menos de 400 metros de las zonas forestales, tal y como prescribe la Orden 28 de junio de 1996 de medidas de prevención de incendios forestales. También se evitará encender fuegos en época de estiaje.

- En fase de funcionamiento, habilitar senderos peatonales sin asfaltar en las parcelas que colindan con suelo NUfs (no urbanizable de protección de fauna silvestre), conservando y fomentando la vegetación natural.

2.2.4 Sobre afección a la fauna

- Limitación de las zonas de trasiego de vehículos y maquinaria a las estrictamente necesarias. Asimismo los movimientos de personal deberán limitarse a las áreas previamente establecidas para evitar mayores interacciones con la fauna de la zona.

- Establecimiento del límite de velocidad de los vehículos y de la maquinaria, dentro del sector, a una velocidad de entre 20 y 30 Km/h para evitar los riesgos de atropellos a la fauna silvestre.

- Se prestará especial atención a los posibles animales heridos o muertos para comunicarlo a los agentes del SEPRONA o técnicos de la Dirección General del Medio Natural, que serán los encargados de recogerlos de manera adecuada y conducirlos a un centro de recuperación.

- Realizar todas las operaciones con el mayor grado de limpieza posible, evitando arrojar basuras orgánicas que pudiesen atraer a la fauna.

- Diseñar la iluminación de viales lo más focalizada posible hacia el suelo a fin de aminorar el impacto lumínico sobre las áreas de interés faunístico de la Sierra del Buey.

2.2.5 Sobre afección al paisaje

- Fomentar la relación entre edificio y paisaje a través de un adecuado diseño de la nueva edificación, acorde con un entorno de alta calidad paisajística.

- Garantizar la integridad de percepción de los espacios con mayor fragilidad visual o de mayor valor ambiental evitando la utilización de volumetrías excesivas en las proximidades de la Sierra del Buey.

- Vegetación de los márgenes de viales con especies autóctonas.

2.2.6 Sobre afección a infraestructuras

- Garantizar la permeabilidad, o alternativa de trazado, de los caminos públicos y de servidumbre que se vean afectados a la red general.

- Diseñar un vial perimetral de todo el sector, como banda de amortiguación de impactos y favorecer la permeabilidad del tráfico.

- Realizar un Estudio de tráfico que permita conocer el alcance del fenómeno en cuanto a las infraestructuras existentes y previstas.

2.2.7 Sobre afección al patrimonio cultural

- En base al inventario ambiental efectuado no se prevén impactos sobre el patrimonio cultural conocido debido a las distancias que median entre el proyecto y los enclaves de interés. Por ello, no se contemplan medidas preventivas a priori.

-No obstante lo anterior, tal y como establece la Ley de Patrimonio Histórico Español (Ley 16/1985, de 25 de junio) en su artículo 44.1. "Son bienes de dominio público todos los objetos y restos materiales que posean los valores que son propios del Patrimonio Histórico Español y sean descubiertos como consecuencia de excavaciones,

remociones de tierra u obras de cualquier índole o por azar. El descubridor deberá comunicar a la Administración competente su descubrimiento en el plazo máximo de treinta días e inmediatamente cuando se trate de hallazgos casuales...". Por tanto, si durante el desarrollo de las obras apareciese algún tipo de resto estratigráfico de singularidad geológica, yacimientos paleontológicos o arqueológicos, se dará aviso inmediato a la Consejería de Cultura de la Región de Murcia, para que proceda de forma pertinente.

3 Normas de Gestión y sistema de actuación.

3.1 Concepto y modalidad de gestión urbanística

La gestión urbanística es el conjunto de actuaciones y procedimientos establecidos legalmente para la transformación del suelo, y, en especial, para su urbanización y edificación en ejecución del planeamiento urbanístico.

La gestión urbanística se efectuará mediante actuaciones integradas sobre áreas delimitadas como Unidades de Actuación, conforme al artículo 172 de la TRLSRM.

3.2 Programa de actuación integrada

Programa de Actuación es el instrumento que se utilizará para la gestión urbanística y tiene por objeto establecer las bases técnicas y económicas de las actuaciones en el sistema de concertación. Se ha presentado como documento independiente al Plan Parcial, y la gestión de sector se realizará conforme a las determinaciones del mismo.

4 Normas de urbanización, condiciones y niveles de calidad.

Los parámetros técnicos y de calidad de los diferentes elementos que componen las obras de urbanización, serán consensuados, tanto con los servicios técnicos municipales, como con las empresas concesionarias de los servicios, antes de la redacción del correspondiente Proyecto de urbanización.

A continuación se exponen de manera esquemática, y sin pretender adelantarse al Proyecto de Urbanización, las condiciones que deberán tenerse en consideración para ejecutar las obras de urbanización.

4.1 Movimientos de tierras

4.1.1 Desmontes

La excavación se realizará de acuerdo con las alineaciones, pendientes, taludes y demás características que indiquen los Servicios Técnicos del Ayuntamiento.

Las excavaciones en roca se ejecutaran de forma que no se dañe o quebrante la roca de sustentación situada debajo de la futura explanación, iniciándose, en general, por la parte superior y realizándose en capas de altura conveniente para evitar los perjuicios indicados.

Las partes vistas de la excavación deberán quedar, en toda su extensión, en perfecto estado tanto en lo que se refiere a los aspectos funcionales como en los estéticos.

Durante las diversas etapas de ejecución del desmonte, las obras se mantendrán en perfectas condiciones de drenaje y las cunetas y demás desagües se ejecutaran de forma que no se produzcan erosiones en los terraplenes.

Los productos de la excavación se trasladarán al lugar de empleo o vertedero autorizado a medida que se vayan excavando. Todos los materiales que se obtengan en la excavación se utilizarán, hasta donde sea posible, en la formación de terraplenes y en otras de las comprendidas en el proyecto para la que resulten de utilidad.

4.1.2 Terraplenes

Antes de iniciarse la construcción del terraplén se realizará el desbroce del terreno, procediéndose a la excavación y retirada de la capa vegetal que se estime sea necesaria. Si una vez realizada la excavación, el material subyacente fuese inaceptable se realizarán las excavaciones precisas para obtener una base adecuada.

Cuando el terraplén haya de construirse a media ladera, se ha de asegurar la estabilidad según se estime pertinente, realizando un escalonamiento de la misma.

Si el terraplén se ha de asentar sobre un terreno en el que existan corrientes de agua superficial o subálvea se desviarán las primeras y captarán y conducirán las segundas, fuera del área donde haya que construirse el terraplén, realizando las obras precisas, bajo la autorización del Ingeniero Municipal.

El terraplén debe quedar, en toda extensión, perfectamente conformado, realizando los trabajos de terminación y refino que sean precisos.

4.2 Pavimentación y aceras

Corresponden estas obras al afirmado de las calles, accesos y aparcamientos, con sus diferentes capas de subbase, base y capas de rodadura, así como la colocación de bordillos, acerados, señalización y balizamiento en general.

Las calzadas se realizarán con firmes adecuados para el paso de vehículos de tipo medio. Los bordillos serán de hormigón preferentemente achaflanados para permitir la máxima accesibilidad a las distintas zonas. Los pavimentos serán los indicados por los servicios técnicos de Ayuntamiento.

Será obligatorio estar a lo dispuesto en materia de accesibilidad a las siguientes disposiciones:

- Decreto 39/1987 de 4 de junio, «Supresión de barreras arquitectónicas»

- Orden de 15 de octubre de 1991, «Construcción: supresión de barreras arquitectónicas en espacios públicos y edificación».

- Ley 5/1995 de 7 de abril, «Condiciones de habitabilidad en edificios de viviendas y de promoción de la accesibilidad general».

4.3 Señalización horizontal y vertical:

4.3.1 Pinturas reflexivas en marcas viales:

Cumplirán, en todo, las normas exigidas en el artículo 700 del PG-3 y se situarán en todos aquellos sitios que sean marcados por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento. La pintura utilizada será bicomponente, se aplicará en frío y con anterioridad a su puesta en obra, será necesario realizar un premarcaje y una limpieza del pavimento.

4.3.2 Carteles indicadores con pintura reflectante:

La forma, calidad y dimensiones de las señales de tráfico y carteles indicadores, tanto en lo que se refiere a placas como a sus elementos de sustentación y anclajes, serán de los tipos actualmente aprobados por la Dirección General del Ministerio de Fomento y se colocarán en los sitios señalados por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento.

Los elementos de sustentación y anclajes deberán unirse a las placas mediante tornillo o abrazaderas, sin que se permitan soldaduras entre estos elementos entre sí o con las placas. Serán postes galvanizados de sección rectangular de dimensiones 40x80x3 milímetros.

4.4 Abastecimiento de agua:

4.4.1 Red general:

Se utilizarán tubos fabricados de un material adecuado a las directrices marcadas por el servicio concesionario del abastecimiento de agua municipal.

Los tubos a emplear serán de un diámetro mínimo indicado por el servicio concesionario de abastecimiento. Los tubos deberán ser rectos, cualquier desviación de la alineación deberá ser realizada con los elementos oportunos (accesorios), siendo su rasante única en cada uno de los tramos.

Tanto los materiales como la colocación de los tubos serán según los criterios técnicos de los servicios técnicos municipales de la empresa concesionaria del servicio.

4.5 Red de alcantarillado

4.5.1 Red general:

Estará formada por tubos de dimensiones mínimas y materiales indicados por los servicios técnicos municipales o la empresa concesionaria del servicio.

Los colectores se colocarán siempre de aguas abajo a aguas arriba. Se dispondrán con toda exactitud y con rasante única. Cualquier cambio de alineación se deberá realizar con un pozo de registro, interrumpiendo en su interior el colector.

Se realizarán tantas acometidas a parcela como sean necesarias, según los criterios marcados por los servicios técnicos municipales.

4.5.2 Imbornales:

Serán prefabricados del material que indiquen los servicios técnicos municipales. Estarán dotados de sifones en evitación de olores e irán provistos de marco y rejilla de fundición dúctil.

Se conectarán a la red con tubo de PVC rígido de diámetro interior suficiente, protegido de manera adecuada en todo su trazado según las indicaciones de los técnicos municipales, llevarán una pendiente mínima del 2%.

4.6 Telecomunicaciones:

Para la canalización, instalación de arquetas y acometidas se emplearán materiales homologados por la compañía correspondiente.

4.6.1 Canalizaciones:

La canalización irá enterrada en zanja distinguiendo anchos de zanja en función del número o diámetro de los conductos.

Los materiales, diámetros, número de tubos y modo de colocación serán los indicados por la empresa suministradora del servicio o en su caso por los servicios técnicos municipales.

4.6.2 Arquetas:

Las arquetas utilizadas serán las homologadas por la Compañía Telefónica.

Las arquetas se van a utilizar, principalmente, para realizar cambios de dirección sin empalmes múltiples, para dar paso con cambio de dirección a uno o dos grupos de acometidas, para distribución de acometidas a parcelas, dar acceso a armarios de interconexión.

La tapa y el cerco de cada arqueta han de ser suministrados por un mismo proveedor a fin de comprobar en taller el correcto acoplamiento de los sistemas de cierre y deberá aparecer el símbolo de Telefónica y la letra correspondiente que identifique el tipo de arqueta.

Es estrictamente necesario disponer el cerco y la tapa con anterioridad a la construcción de la arqueta, extremándose las precauciones para que la manipulación y el almacenamiento de estos elementos sea muy cuidadoso para evitar daños en la pintura, cierres, bordes, etc.

Una vez construida la arqueta debe igualarse con mortero hidrófugo M-40 (1:6), todas las superficies, de forma que queden lisas y sin irregularidades.

4.6.3 Pedestal:

El pedestal se utilizará para la instalación de armarios.

Sobresaldrá quince centímetros del nivel definitivo que vaya a tener el terreno o el pavimento donde va instalado. El hormigón a emplear será el mismo de los prismas de canalización y de consistencia seca, compactándose por vibrado. La superficie de pedestal será totalmente horizontal.

4.7 Instalaciones eléctricas.

A los efectos de aplicación de estas normas, las instalaciones eléctricas se dividen en los siguientes apartados:

- Redes de distribución y/o acometida, de Media Tensión.

- Redes de distribución y/o acometida, de Baja Tensión.

4.7.1 Redes de distribución y/o acometida, de media tensión:

Las instalaciones que se proyecten de este servicio serán obligatoriamente de tipo subterráneo, debiendo además sustituirse, dentro del área del sector, las redes aéreas existentes en las zonas que se urbanicen por otras de este tipo de modalidad, admitiéndose excepcionalmente en su perímetro apoyos de entronque AES que den continuidad a las instalaciones primitivas en el exterior de la zona.

El tendido de las redes de MT. Se realizará preferiblemente por las aceras de la población, ocupando el prisma reservado para las instalaciones eléctricas de distribución, dentro del plano de coordinación de servicios que en cada caso sea aprobado por los Servicios Técnicos Municipales, de manera que no se produzcan intersecciones o incidencias entre los diversos servicios de la población que deban discurrir por la misma acera.

Una vez abierta la zanja y tendido el servicio, el relleno de la misma se realizará, después de proteger los conductores y canalizaciones de manera adecuada a las características del material utilizado, compactado este relleno. Este relleno alcanzará la base del paquete de firme proyectado para la acera por la que discurra, completando la terminación del mismo con el tratamiento previsto para su pavimentación.

Cuando las conducciones eléctricas de M.T. deban discurrir por la calzada, en el caso de cruce de una calle, o por motivo justificado y aprobado previamente por el ayuntamiento con informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales, la canalización se realizará de manera subterránea con las protecciones que indiquen los servicios técnicos municipales o la empresa suministradora del servicio. Los tubos serán del diámetro y material indicado o bien por los servicios técnicos municipales o por la empresa suministradora del servicio. Estarán dispuestos con separadores de manera que permitan el paso del hormigón entre ellos con un espesor igual o superior a cinco centímetros. Se dispondrá como mínimo una reserva de un tubo por cada servicio que discurra por la zanja.

Todas las canalizaciones eléctricas dispondrán además de las protecciones mecánicas adecuadas al tipo de canalización de una cinta de atención al cable situada en la vertical de la conducción.

4.7.2 Redes de distribución y/o acometida, de baja tensión:

Esta disposición se refiere a las líneas que preparadas para funcionar a una tensión inferior a 1 kV de tensión nominal.

Las instalaciones que se proyecten de este servicio serán obligatoriamente de tipo subterráneo, debiendo además sustituirse, dentro del área del sector, las redes aéreas existentes en las zonas que se urbanicen por otras de este tipo de modalidad, admitiéndose excepcionalmente en su perímetro apoyos de entronque A/S que den continuidad a las instalaciones primitivas en el exterior de la zona.

El tendido de las redes de B.T. se realizará preferiblemente por las aceras de la población, ocupando el prisma reservado para las instalaciones eléctricas de distribución, y por encima de las redes de M.T. si discurriesen por la misma zanja, dentro del plano de coordinación de servicios, de manera que no se produzcan intersecciones o incidencias entre los diversos servicios de la población que deban discurrir por la misma acera.

Una vez abierta la zanja y tendido el servicio, el relleno de la misma se realizará, de idéntica manera a lo

previsto para las redes de M.T. Cuando las conducciones eléctricas de B.T. deban discurrir por la calzada, en el caso de cruce de una calle, la canalización se realizará de manera subterránea con las protecciones que indiquen los servicios técnicos municipales o la empresa suministradora del servicio. Colocándose por encima de las redes de M.T., si discurriesen por la misma zanja y siguiendo los mismos criterios. Todas las canalizaciones eléctricas dispondrán además de las protecciones mecánicas adecuadas al tipo de canalización de una cinta de atención al cable situada en la vertical de la conducción.

4.8 Redes e instalaciones de alumbrado público.

A los efectos de aplicación de estas normas, instalación de alumbrado público es aquella que tiene por objeto la iluminación a cielo abierto de vías de tráfico rodado o peatonal, plazas, paseos, parques y jardines.

Las instalaciones de alumbrado público constituyen instalaciones de baja tensión, cuyas tensiones nominales normalizadas preferentes serán de 400 V entre fases y 230 V entre fase y neutro, a la frecuencia de 50 Hz.

4.8.1 Criterios generales de diseño

A los efectos de ahorro energético, se utilizarán aquellas fuentes de luz cuya eficacia o rendimiento luminoso sea lo más elevada posible, dentro de un rendimiento cromático y temperatura de color en °K adecuada a la función que desempeñan, bien sean jardines, plazas, calles comerciales, vías urbanas polígonos industriales u otras aplicaciones.

En base a criterios de optimización de costes, se adoptará preferentemente la implantación bilateral a tresbolillo, siempre que se cumplan los estándares de calidad mínimos establecidos. Cuando no resulte suficiente la implantación bilateral, se adoptará la implantación bilateral en oposición, la central pareada o una combinación de ambas. Sin menoscabo de las indicaciones que puedan hacer los servicios técnicos municipales previa a la redacción del proyecto de urbanización.

Las instalaciones se diseñarán de modo que la contaminación lumínica sea la mínima posible, excepto en zonas de arboleda y alumbrado de monumentos y fachadas por proyección.

En general se tendrán en cuenta las siguientes precauciones:

- Evitar la emisión de luz directamente hacia la bóveda celeste.
- Evitar el deslumbramiento de conductores, viandantes e infiltraciones luminosas en viviendas.
- Eludir la iluminación de áreas muertas que no requieran este servicio.

Para salvar las instalaciones anteriores, en el diseño de las instalaciones se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- Uso de luminarias cuyo plano de emisión de flujo sea paralelo a la superficie del suelo, utilizando preferentemente luminarias con óptica cerrada de reflexión.

- Adopción de las luminarias que produzcan el menor deslumbramiento posible.

- Evitarse al máximo el empleo de luminarias que proporcionen flujos con la proyección de la luz hacia el hemisferio superior. En tal caso se usarán pantallas para reducir al mínimo la proyección de luz fuera del objeto a iluminar.

- Debe preverse el apagado de todos los puntos de luz que no sea necesario mantener encendidos por razones de seguridad o decoración urbana.

Las luminarias estarán constituidas por elementos componentes o materiales que no produzcan, en caso de incendio, humos de carácter tóxico, tales como los productos halogenados. Sus elementos, o partes componentes no podrán desprenderse accidentalmente por efecto de vibraciones o golpes, y en caso de desprendimiento, no deberán caer sobre la vía de circulación con el fin de no provocar accidentes. El cierre de las luminarias será de vidrio, de alta seguridad, es decir, no podrá, como consecuencia de su rotura accidental, producir fragmentos con un peso superior a los 2 gramos.

Las lámparas serán de vapor de sodio o mercurio alta o baja presión, según las necesidades específicas y siguiendo las indicaciones de los servicios municipales.

La caja general de protección (CGP) se ubicará preferentemente junto a un centro de transformación, de modo que la acometida desde la red pública de baja tensión sea lo más corta posible.

4.8.2 Canalizaciones

Las canalizaciones se realizarán de acuerdo con los criterios técnicos marcados por los servicios técnicos municipales. Indicando a continuación de manera general una serie de criterios a seguir.

Las canalizaciones de alumbrado público se trazarán por las aceras o medianas de obra civil, en tramos rectos, ocupando preferentemente la zona de acera situada junto a la cimentación del bordillo y a una profundidad adecuada.

Se utilizarán como mínimo dos tubos de material indicados por los servicios técnicos municipales y se tomarán las medidas de protección adecuadas.

En el caso de cruce de calles se adoptarán criterios parecidos a los empleados en las redes de B.T.

Se colocaran arquetas de punto de luz y un registro sobre la arqueta y enrasada con el pavimento de dimensiones y material indicado por los servicios técnicos, herrajes, cerradura y grabado con el escudo del Ayuntamiento de Jumilla.

4.9 Jardinería

4.9.1 Tierra vegetal fertilizada.

La cantidad de materia orgánica de la tierra vegetal será igual o superior al cinco por ciento. Su pH será de 5 a 7 (ligeramente ácido), ya que es el óptimo para el desarrollo de las bacterias y hongos fertilizantes.

4.9.2 Plantaciones.

Las plantas, procedentes de viveros acreditados y ubicados en zonas donde los factores ecológicos de los

cuales sean parecidos al de la zona que se han de ejecutar las plantaciones, pertenecerán a la especie botánica, variedad escogida y medidas que se especifiquen por los Servicios Técnicos Municipales.

Los árboles se servirán con cepellón y se reconocerán midiendo la circunferencia del mismo a un metro del suelo donde están plantados.

Cuando se realice la plantación, se practicará un hoyo de un metro de altura y anchura suficiente para que las raíces queden holgadas. En el fondo del hoyo se introducirá la tierra con una cantidad de estiércol que oscilará entre uno y diez kilogramos, según los casos. Encima, se colocará una capa de tierra vegetal, con tal de asilar las raíces del estiércol en el momento de la plantación, operación que se ha de hacer con cuidado, dado que si el estiércol y las raíces tienen contacto, éstas pueden quemarse y, en consecuencia, morir la planta.

5 Normas de edificación. Condiciones y estándares de calidad.

5.1 Normativa Específica

5.1.1 Normativa Básica de la Edificación:

Se justificará en todos los proyectos de obras, el cumplimiento de toda la normativa vigente, que deberán figurar en anexos específicos.

Será obligatoria la presentación junto con el proyecto de ejecución, del estudio geotécnico del terreno, redactado conforme a la normativa vigente para este tipo de documentos.

5.1.2 Accesibilidad:

Se justificará específicamente el cumplimiento de la normativa sobre accesibilidad y como mínimo de:

- Decreto 39/1987, de 4 de junio de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia sobre supresión de barreras arquitectónicas.

- Real Decreto 556/1989 de 19 de mayo por el que se arbitran medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios.

- Orden de 15 de octubre de 1.991 de la Consejería de Política Territorial, Obras Públicas y Medio Ambiente, sobre: accesibilidad en espacios públicos y edificación.

- Ley 5/1995 de 7 de abril de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, sobre condiciones de habitabilidad en edificios de viviendas y de promoción de la accesibilidad general.

5.1.3 Habitabilidad:

Será de aplicación:

- La normativa genérica contenida en el Plan General Municipal Ordenación de Jumilla, Revisión-Adaptación de 2004.

- Será igualmente de aplicación cualquier otra normativa que sobre el particular incluya en su ámbito a los usos y edificaciones que se proyecten, tanto de nivel nacional como autonómico.

5.2 Condiciones de la edificación

5.2.1 Definiciones y conceptos generales

5.2.1.1 Parcela neta

Es la definida por los linderos exteriores, considerando como tales: las alineaciones exteriores, los límites del Plan Parcial y los linderos de separación con terrenos de distinta zonificación o que no se incluyan dentro de la actuación concreta a que se refiera.

5.2.1.2 Parcela edificable.

Para que una parcela sea edificable, debe tener esta calificación dentro de los planos de zonificación del Plan Parcial, y disponer de los siguientes servicios:

- Acceso rodado por medio de una vía pública.

- Abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica.

- La calle a la que dé frente debe tener pavimentada la calzada y encintadas las aceras.

- Debe tener señaladas alineaciones y rasantes lo que se acreditará mediante el Acta de tira de líneas o cuerdas, expedida por el Servicio Municipal que corresponda.

Podrán no obstante simultanearse las obras de edificación con las de implantación de los servicios, en los siguientes términos:

- Habrán de estar aprobados los proyectos de reparación y urbanización.

- Para simultanearse la edificación y la urbanización deberá garantizarse el coste de la urbanización hasta el 10% de la totalidad del sector. Deberá existir una garantía adicional en la cuantía que fije la ley.

- En cualquier caso, la edificación simultánea deberá ser autorizada por el Ayuntamiento, con su licencia correspondiente, y con la autorización expresa del urbanizador.

5.2.1.3 Alineaciones

a) Alineación exterior: Es la línea que separa el suelo destinado a viales y espacios libres de uso público, de las parcelas edificables.

b) Alineación interior: Es la línea que separa la parte de parcela susceptible de ser edificada, del resto de la misma.

5.2.1.4 Ocupación:

a) Se denomina superficie de ocupación a la superficie ocupada por la proyección ortogonal de toda la edificación cubierta, existente en la parcela, con la única excepción de los sótanos y semisótanos.

b) Coeficiente de ocupación es el que aplicado a la superficie de Parcela Neta da como resultado la máxima superficie de ocupación del edificio. El coeficiente de ocupación se expresará en porcentaje de superficie de suelo ocupado sobre total de la Parcela Neta.

5.2.1.5 Retranqueo:

Se considera como tal la separación de la edificación cubierta, a los linderos de la Parcela Neta.

No computarán para su medición las piscinas, que en todo caso habrán de situarse a una distancia no menor de un metro.

La separación entre bloques será de: 6 m si son proyectos diferentes; en proyectos únicos, con escritura de obra nueva y división horizontal propia, el retranqueo será libre.

5.2.1.6 Edificabilidad

a) Es la superficie construida (cubierta y cerrada), para cualquier uso, dentro de las parcelas señaladas como edificables, en los planos de zonificación. Las terrazas cubiertas y abiertas lateralmente computarán al 50%.

b) No computarán a efectos de edificabilidad los torreones de escalera o ascensor, los cuartos de maquinaria e instalaciones, ni las terrazas para solarium y captación solar.

c) Se denomina coeficiente de edificabilidad, el resultado de dividir la superficie construida por la superficie de la Parcela Neta.

5.2.1.7 Altura de las edificaciones

1. La altura máxima de la edificación y el número máximo de plantas serán las establecidas en las Normas Específicas de Edificación del Plan General Municipal de Ordenación de Jumilla.

2. La altura se medirá según la normativa del Plan General de jumilla

3. No podrá superarse, en ningún caso, la altura máxima autorizable al edificio. Estas medidas podrán ser modificadas en los edificios de carácter oficial o de equipamiento público. Exceptuando de esta norma los torreones de escalera y ascensor, o cuarto de instalaciones y maquinaria, así como instalaciones de captación solar.

4. En el número de plantas no se incluirán los sótanos y semisótanos, cualquiera que sea su uso, no pudiendo ejecutarse bajo rasante de terreno más de dos plantas con una profundidad máxima de seis (6) metros.

5. Cuando el paramento inferior o intradós del forjado del techo del semisótano se encuentre a una altura igual o superior a uno coma cincuenta (1'50) metros, en cualquier punto, sobre la rasante de la acera o de la del terreno en contacto con la edificación, se incluirá también en el número de plantas, cualquiera que sea su uso, así como cuando la altura media de dicho paramento sobre la acera sea superior a un (1) metro. Asimismo, se incluirán las plantas bajas diáfanos o con soportes.

5.2.1.8 Vuelos

1. Vuelos cerrados: Son salientes cerrados en toda su altura y en todo su perímetro con fábrica, cerramientos transparentes o celosías.

2. Vuelos abiertos: Son salientes sin cerramiento alguno por encima de la altura normal de antepecho en todo su perímetro o al menos en su frente y un costado.

3. Los vuelos solo podrán ser abiertos, con un máximo de saliente y a una altura mínima, según Plan General.

5.2.1.9 Condiciones de volumen

1. Las condiciones de volumen de edificación son las que emanan de los parámetros normativos que se refleja en el presente Plan Parcial

2. Se permite una total libertad de composición en cuanto a distribución de viviendas, con las limitaciones recogidas en estas normas

3. En caso de cualquier indeterminación actuará como Normativa complementaria las Normas Urbanísticas del PGMO de Jumilla.

5.2.1.10 Condiciones estéticas.

1. Los espacios libres de parcela estarán ajardinados al menos en la mitad de su superficie total.

2. Los cerramientos dispuestos sobre la alineación exterior tendrán una fábrica de, al menos, 0'50 m. de altura, y máximo de 1'00 m.

5.2.2 Ordenanza Zona Residencial. (RU)

Engloba el total del área grafiada como residencial.

El desarrollo de cada parcela adjudicada será en su conjunto, sin que en ningún caso pueda superar ni la ocupación ni la edificabilidad asignada al conjunto de la parcela mínima adjudicable. Siendo obligación una vez distribuida su parcela, establecer para cada parcela resultante, la superficie de las mismas, así como los parámetros urbanísticos en cada caso. Debiéndose ceñirse en su conjunto a lo establecido en las normas de edificación.

Se podrá redactar un Estudio de Detalle o instrumento adecuado, para ordenar las parcelas o manzanas resultantes, con la finalidad y en las condiciones que se recogen en la normativa vigente.

Con carácter general a todas las tipologías que son compatibles en el ámbito del sector serán de aplicación las siguientes consideraciones:

RU1. Tipología de edificación.

Se permiten la edificación de:

Unifamiliar aislada, adosada y pareada

RU2. Parcela mínima adjudicable.

Será de 500 m2 en cualquier caso.

RU3. Edificabilidad y Ocupación.

La superficie total edificada para cada manzana, será con carácter general 0,43 m²/m²s. La ocupación máxima será del 40% de la superficie de la parcela.

RU4. Retranqueos.

Cualquier edificación se retranquearán, con carácter general, de la alineación exterior o de vial y del resto de linderos una distancia igual o superior a:

BULEVAR	VIALES SECUNDARIOS	LINDEROS
7,00 m	3,00 m	3,00 m

La separación entre bloques será de: 6 m si son proyectos diferentes; en proyectos únicos, con escritura de obra nueva y división horizontal propia, el retranqueo será libre.

RU5. Altura de edificación.

La altura máxima de edificación será de 2 plantas, planta baja y piso, y la de la cornisa no excederá de 8,50 m.

Por encima de la altura máxima, se permitirán: pabellones de escalera, cuartos de instalaciones, instalaciones, chimeneas, antenas, conductos de ventilación y elementos captadores de energía solar, sin que en ningún caso computen a efectos de edificabilidad.

RU6. Sótanos y semisótanos.

Se permite la construcción de semisótanos, siempre que tenga la ventilación suficiente para el uso a que se destinen, considerándose su edificabilidad como no computable a efectos de edificabilidad ni de ocupación, siempre y cuando no superen los 1.50 m desde la rasante, medido según los criterios de la normativa vigente.

Y además los usos de sótanos.

Se permitirá la ocupación de sótanos en la totalidad de la parcela, respetando los retranqueos de edificación salvo para elementos de acceso y maniobra.

RU7. Usos complementarios.

Como usos Complementarios se admiten:

- Las actividades de profesionales liberales.
- Pequeños locales comerciales (bares, restaurantes, quioscos, cafeterías, club social) sin música. En edificio exclusivo y con una limitación del 5% de la edificabilidad del conjunto.

RU8. Aparcamiento.

En el Proyecto de cada edificación se preverá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos, en interior de parcela.

RU9. Estética de las edificaciones.

Las edificaciones armonizarán con el entorno, sin afecciones negativas al medioambiente. En caso de cubiertas inclinadas, quedan prohibidos los acabados de fibrocemento y chapas no prelacadas. Para los casos de utilización de energía solar, los elementos existentes se implantarán en el volumen de cubierta.

Los cerramientos de parcela, se adaptarán a los cerramientos de fachada de las edificaciones correspondientes, siendo preferibles el ladrillo visto ó revocado en color, con ó sin elementos de protección metálicos ó de malla trenzada.

En ningún caso, podrán tener más de 2.00 m de altura, salvo casos especiales a determinar por el Ayuntamiento.

5.2.2.1 Ordenanzas específicas.**5.2.2.1.1 Tipología Aislada.**

Ámbito: Comprende con carácter general todas las manzanas grafiadas con la trama de ordenanza residencial significadas con el epígrafe RU de la documentación gráfica del presente Plan Parcial. Y específicamente en las parcelas RUa 2 y RUa 3 en las cuales será de uso exclusivo esta tipología.

Uso: Residencial Unifamiliar, aislado. Se consideran compatibles los usos administrativo o de oficinas, incluidos los despachos profesionales.

Será obligatoria la previsión de una plaza de aparcamiento cubierto o descubierto, por cada 100 m² construidos.

- Tipo de Edificación: Aislada

- Retranqueos a todos los linderos: 3 m con carácter general y 7 m a fachada en el bulevar del camino del Ardal. La separación entre bloques será de: 6 m si son proyectos diferentes; en proyectos únicos, con escritura de obra nueva y división horizontal propia, el retranqueo será libre.

- No. de Plantas: 2

- Altura máxima: 8,5 m.

5.2.2.1.2 Tipología Pareada.

Ámbito: Comprende con carácter general todas las manzanas grafiadas con la trama de ordenanza residencial significadas con el epígrafe RU de la documentación gráfica del presente Plan Parcial.

Uso: Residencial Unifamiliar, Pareado. Se consideran compatibles los usos administrativo o de oficinas, incluidos los despachos profesionales.

Será obligatoria la previsión de una plaza de aparcamiento cubierto o descubierto, por cada 100 m² construidos.

- Tipo de Edificación: Pareada

- Retranqueos a todos los linderos: 3 m con carácter general y 7 m a fachada en el bulevar del camino del Ardal. La separación entre bloques será de: 6 m si son proyectos diferentes; en proyectos únicos, con escritura de obra nueva y división horizontal propia, el retranqueo será libre.

- n.º de Plantas: 2

- Altura máxima: 8,5 m.

5.2.2.1.3 Tipología Adosada.

Ámbito: Comprende con carácter general todas las manzanas grafiadas con la trama de ordenanza residencial significadas con el epígrafe RU de la documentación gráfica del presente Plan Parcial.

Uso: Residencial Unifamiliar, Adosado.

- Viviendas agrupadas (apartamentos, dúplex)
- Viviendas en hilera.

Usos complementarios: Los recogidos en el epígrafe RU7 de estas normas.

Será obligatoria la previsión de una plaza de aparcamiento cubierto o descubierto, por cada 100 m² de construcción sobre rasante.

- Tipo de Edificación: Adosada.

- Retranqueos a todos los linderos: 3 m con carácter general y 7 m a fachada en el bulevar del camino del Ardal.

- La separación entre bloques será de: 6 m si son proyectos diferentes; en proyectos únicos, con escritura de obra nueva y división horizontal propia, el retranqueo será libre.

- N.º de Plantas: 2
- Altura máxima: 8,5 m.
- La longitud máxima de edificación será de 60m

5.2.3 Ordenanza Actividades Económicas (AES).

En las parcelas destinadas a actividades económicas y servicios (AES 1 y AES 2) se permitirá una doble composición:

- Edificación en manzana cerrada con un máximo permitido de una planta, 5 metros.

- Edificación en bloque aislado con una altura máxima permitida de 17 metros en cinco plantas; la separación entre bloques será como mínimo la altura del edificio de mayor altura, que en ningún caso podrá ser inferior a 12 metros. La ocupación máxima de la manzana será del 50%, con parcelas edificables mínimas de 2.500 m².

- Edificabilidad: 0,42 m²/t/ m²s en las parcelas AES 1 y AES 2.

- Se incluye en esta calificación los equipamientos denominados terciarios, o sea los que tienen signo comercial: tiendas, bares, almacenes de venta, oficinas, bancos, hoteles, discotecas y salas de baile, garajes, salas de reuniones, apartamentos turísticos, centro comercial, grandes y medianas superficies.

En la parcela de actividades económicas y servicios deportivos (AESD 3), las características de edificación, uso y edificabilidad serán:

- Edificación en bloque aislado con una altura máxima permitida de 17 metros en cinco plantas; la separación entre bloques será como mínimo la altura del edificio de mayor altura, que en ningún caso podrá ser inferior a 12 metros. La ocupación máxima de la manzana será del 50%, con parcelas edificables mínimas de 2.500 m².

- Para la parcela AESD 3 se ha destinado un uso exclusivamente destinado a las edificaciones propias del campo de golf necesarias para el correcto funcionamiento de estas instalaciones deportivas (casa club, almacenes, etc). Dotándola, por tanto, con una edificabilidad muy reducida.

- La edificabilidad asignada a esta parcela (AESD 3) será de: 1.761,22 m²/t/ m²s

5.2.4 Ordenanza espacios libres. (SGEL y ZV)

Corresponde esta categoría a jardines, parques y zonas verdes públicas.

Los espacios así calificados tendrán la función de espacios libres, de uso público y serán ajardinados y debidamente urbanizados.

En estos espacios se permite la instalación de elementos urbanos, como cabinas telefónicas, quioscos e instalaciones recreativas o culturales, siempre que tengan carácter público y cumplan las siguientes condiciones:

- Máxima ocupación con instalación o construcción: 2%.
- Máxima altura: 7 metros.
- No se establece a priori retranqueos obligatorios.

Se adoptarán con carácter general los siguientes criterios de diseño y ordenación:

- Tratamiento diferenciado del suelo destinado a áreas de estancia, reposo y tránsito de aquellos otros destinados a la plantación.

- La elección de las especies plantadas serán adecuadas al clima de Jumilla, evitándose que por su inadaptación se produzca un sobre coste en la conservación de las mismas.

- La ordenación se acomodará a la configuración primitiva del terreno. En caso de pendientes acusadas, deberán éstas ordenarse mediante rebajes y abancalamientos que permitan su utilización como áreas de estancia y paseo debidamente integradas.

- Se determinarán las áreas expresamente dedicadas a la instalación de estructuras móviles, edificación provisional, tendidos de infraestructuras e instalaciones o dotaciones públicas compatibles con el carácter de zona verde.

- Se proyectarán las infraestructuras que se requieran en el espacio libre, tales como alumbrado, red de riego e hidrantes, red de drenaje, contemplándose las servidumbres a las que diera lugar el trazado de tales infraestructuras a efecto de su tratamiento y diseño adecuados.

5.2.5 Ordenanza viaria y aparcamientos.

Ámbito: Comprende las vías públicas y zonas de aparcamientos grafiadas con la trama correspondiente en la documentación gráfica del presente Plan Parcial.

Se proyecta el sistema viario necesario para acoger la circulación de vehículos dentro del sector así como para conectarlo con la red viaria general.

Usos: Los usos permitidos en el viario, son los relacionados con la circulación rodada o los servicios urbanísticos de titularidad pública que necesariamente deben concurrir por él. No se permiten más elementos fijos que los de señalización para el tráfico, siguiendo toda la normativa aplicable en cuanto a la legislación específica.

5.2.6 Ordenanza C.T.- centro de transformación.

Ámbito: Comprende la zonas grafiada bajo las siglas C.T. en el plano de ordenación.

Usos: Se destina esta zona a centro de transformación.

- Ocupación máxima: La superficie ocupada será la que requiera la proyección en planta de volumen del centro de transformación que se instale según la normativa aplicable.

- N.º máximo de plantas: 1

- Altura máxima de edificación: Según R. Electrotécnico.

- Retranqueos: No será preceptivo el retranqueo a la acera de fachada, para facilitar la manipulación de la compañía suministradora. En los otros linderos se estará a lo dispuesto por las compañías y Reglamentos correspondientes.

- Se tratará de armonizar su diseño y localización con el paisaje circundante, estableciendo básicamente una tipología para todos los que se precisen, con carácter exento de la edificación principal.