

IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Murcia

9405 Aprobación Definitiva del Proyecto de Plan Parcial del Sector ZM-Br2 "Desarrollo Residencial Básico de Barriomar Norte".

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Murcia, en sesión celebrada el día 27 de noviembre de 2008, acordó aprobar definitivamente el proyecto de Plan Parcial del sector ZM-Br2 "Desarrollo residencial básico de Barriomar Norte".

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

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

Igualmente, y de conformidad con lo dispuesto en el art.º 59.4 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y de Procedimiento Administrativo Común, y el art.º 194 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, el presente anuncio servirá de notificación para todos aquellos interesados en el expediente que sean desconocidos, se ignore el lugar de la notificación o, intentada ésta, no se hubiese podido practicar y, en particular, a Sindicato de Regantes, Vicente VB Rodrigo Benavent, Urbamur 2003 SA, Teresa Iniesta Franco, Simón Salas Párraga, Rosario Pellicer Arqués, Rafael López Morales, Pedro López Morales, Pedro José López Martínez, Pedro López Martínez (2), Micaela Lorenzo Pérez, Micaela Lorente Pérez, Miguel Hernández Montoya, Moisés Martínez Martínez (2), Olegario Barata González, M.ª Mercedes Valdevira Romero, M.ª Encarnación Hernández Caballero, M.ª Josefa Pacheco García, María Dolores García Lorca, M.ª Dolores Martínez Pujante, Maravillas Frutos Evangelista, María López Hernández, Manuel Rico Bellicer, Majdi Abdelhadi, Manuel Rico Bellido y D.ª Manuela Navarro Pérez, Manuel Martínez Lozano, Juana Hernández Hernández, Juana López Sánchez, Liliana Jara León, Juan Antonio Ortuño Conesa (2), Juan Ortuño Muñoz y Gerónima Orenes López(2), Juan Martínez Ortiz y María de la Cruz Segura Ruiz, Juan Martínez Ortiz, Juan Iniesta Lópèz, Juan Serrano Caballero, Josefa López Morales, José Antonio Párraga Manzano, José Antonio Navarro Ibáñez, José García Caravaca y Ana María Parra Juniot, José Orenes López, José Caravaca Iñiguez, José Martínez Manzanera, Joaquín Hernández Caballero, Inmobiliaria Crisa SL, Isabel Pacheco García, Indamur Promociones Inmobiliarias SL, Hros. Francisco Muñoz Canero, Humberto Bermeo Castro, Hros. José Ortuño Manzano, Hros. Jesús González Hernández, Hros. Juan Cantabella Rodríguez, Hros. Encarnación Ortuño Cárceles, Hros. Mariano López Díaz, Hros. De Francisco Zambudio Castello (2), Hros. Juana Hernández Hernández, Hros. José María López Leal, Hros.

Eugenio Balsalobre Guillamón, Gregorio González Sánchez CB, Gregorio González Sánchez, Gregoria González Sánchez CB, Globcon SL, Gabriel Caballero Orenes, Fuensanta Martínez Jara, Francisco Asís Pacheco García, Francisco Zambudio Frutos, Juan Antonio Ortuño Conesa, Francisco Zambudio Frutos, Dolores Peñalver Bastida, Dolores Parra Caballero, Dolores Díaz González, Concepción Monserrate Pérez, Concepción Noguera Pérez, Concepción Martínez Balibrea, Concepción Pérez Ortuño, Concepción Noguera Pérez, Cayetano López Hernández, Antonio Martínez Hoyos, Antonio Ibáñez López, Antonio Navarro Caballero (2), Antonio Olivares Balsalobre, Antonio Cárceles Gi, Antonio Gil Cascales, Antonio Ibáñez López, Angel Guirao Viesna, Alejandro Herrera García, Antonia Gálvez Cárceles, Angeles Ortuño Conesa, Ángel Manuel Herrera García, Ángel Guirao de Vierna, Andrés López Morales, Vicente Rodrigo e Hijos, S.L., Ramón Ortuño Cárceles, M.^a Luisa Pérez Ayuso, M.^a Dolores Codorniu González Villazón, Luis Gómez Menéndez, Juan Francisco Hermosa Gandía y Blanca Sonia Moreno López, José Rabadán López, Inmobiliaria Cuesta de los Rosales, Hermanos Martos y Azlor CB, Francisca López Leal, El Baghazaqui Atika, Cartagena Parque, S.L., Artafel, S.L., Antonio Muñoz Ortuño, Antonio Rabadán López y Antonio Serrano Caballero”.

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

“Normas generales, conceptos y terminología.

1.1 Consideraciones Generales.

Aunque efectivamente el artículo 123 de la Ley Regional 1/2001 actualizada por la 2/2004 y la 2/2002 indica que en las Normas Urbanísticas del Plan Parcial se incluirá un apartado de Normas Generales, conceptos y terminología, no parece operativo que, si en el desarrollo de un Plan General, a lo largo de los años se van aprobando varias decenas de planes parciales, en cada uno de ellos, con gran afán de originalidad, se establezcan conceptos generales, y terminología propios y específicos de ese Plan Parcial de que se trate.

Parece mucho más operativo y efectivo que para los grandes conceptos generales y la terminología se tome como referencia los que se indican en el Plan general, y a no ser que en algún tema concreto sea necesario matizar o precisar para definir alguna particularidad de las Normas del Plan Parcial.

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

De acuerdo con este criterio, las presentes Normas Urbanísticas tienen como objeto la regulación de la actividad de edificación y uso del suelo en el ámbito del Plan Parcial de uso residencial del Sector ZM-Br2 en Murcia y por lo tanto las condiciones que han de tenerse en cuenta para su cumplimiento las futuras parcelaciones y edificaciones en todos y cada uno de los aspectos siguientes:

Vuelos.

Aparcamientos.

Edificabilidad (volumen, altura, ocupación).

Usos permitidos.

Condiciones estéticas.

Parcela mínima.

Criterios de urbanización.

En cuanto a la terminología, como ya se ha indicado, no se considera necesaria su descripción y explicación porque se emplea la misma y con igual significado que la contenida en el Plan General de Ordenación Urbana de Murcia, suficientemente conocido.

Fundamentos legales. Normativa Supletoria.

En todo lo no previsto en las presentes Normas, cuya aplicación tendrá carácter prioritario, dentro del ámbito del Plan Parcial, se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Murcia, actualmente en vigor, así como las ordenanzas Municipales de edificación que regirán en todos los aspectos que éstas regulan.

Todo ello sin perjuicio del cumplimiento de la Normativa de rango supramunicipal exigida a la edificación y los usos admitidos en el presente Plan Parcial, tales como la CPI-96, los decretos sobre seguridad en la construcción, etc.

2. Normas de protección de valores culturales y ambientales.

2.1 Sobre los valores edificatorios.

Dentro del ámbito del Sector en el que se desarrolla este Plan Parcial no existe ninguna edificación que esté catalogada ni tenga el interés necesario para ser conservada, por lo que no es necesario establecer medidas concretas al respecto.

2.2 Sobre los valores ambientales.

En cuanto a los valores ambientales, tampoco en nuestro sector existen cauces, caminos tradicionales o existen masas forestales, paisajes u otros elementos que deban ser objeto de una protección específica.

En todo caso el desarrollo del Plan Parcial deberá cumplir la normativa general, que ya es abundante, sobre el medio ambiente.

Como es conocido el artículo 9.3.2 del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Murcia prohíbe la tala o extracción de palmeras Phoenix Canariensis y Phoenix Dacty Lifera para su venta o comercialización. Si para el desarrollo del Plan Parcial fuera necesaria la extracción de ejemplares de las especies citadas deberán trasplantarse dentro de las zonas verdes del propio Sector.

La jardinería de las zonas verdes se resolverá y ejecutará preferentemente con especies autóctonas o de bajo consumo hídrico, siendo asimismo conveniente utilizar referencias o modelos de vegetación de la propia huerta en cuyo entorno se va a desarrollar esta actuación urbanística.

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

2.3 Sobre la regulación de los niveles sonoros ambientales.

Para la regulación de los niveles sonoros ambientales se cumplirá lo que se especifica en el capítulo 11 del Título 9 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Murcia y aquellas disposiciones complementarias que le puedan afectar.

Se adjunta como anexo a este Plan Parcial una Memoria Ambiental que incluye un Estudio específico de niveles de inmisión sonora que analiza los niveles

sonoros que existen en el entorno del sector, producidos por los viales que lo delimitan y las medidas correctoras que, en su caso, se adoptarán para conseguir que las zonas urbanizables y residenciales queden fuera de líneas sonoras que se refieren a niveles de 65 decibelios (A) como límite diurno y de 55 decibelios (A) como límite nocturno y los que son de aplicación a los otros usos.

Antes de proponer al Ayuntamiento la recepción de tales obras de urbanización se realizará una medición para comprobar si las medidas correctoras naturales han sido efectivas, y en caso negativo se aplicarán otras de tipo artificial, semejantes a las existentes en determinados tramos de Autovías urbanas de la ciudad.

3. Normas de gestión. sistemas y plazos de actuación.

3.1. Tramitación del Plan Parcial.

La tramitación para la aprobación del Plan Parcial, acompañado de la documentación complementaria, que por tratarse de un plan parcial de iniciativa particular, se refiere al Programa de Actuación, se realizará de acuerdo con lo que dispone el Art. 140 de la Ley Regional del suelo, Texto Refundido Junio de 2005.

3.2. Gestión del Sector, considerada como una Actuación Integrada.

3.2.1. Unidades de Actuación.

La Gestión del Sector se desarrollará sobre la Unidad de Actuación única que es coincidente con el Sector.

3.2.2. Criterios de delimitación.

Las unidades de Actuación se delimitarán cumpliendo los criterios que para tal efecto se establecen en el apartado 3 del Art. 170 de la Ley Regional del Suelo.

Precisamente en función del enunciado de dicho apartado 3 es por lo que los Promotores de este Plan Parcial toman la decisión de una única Unidad de Actuación y fundamentalmente lo referente a la equidistribución de cargas y aprovechamientos, que ciertamente haría compleja la división en varias Unidades que preservaran estos principios básicos.

3.3. Sistema de Actuación.

Se desarrollará mediante el Sistema de Compensación tal y como se regula en los artículos 180 y siguientes de la Ley Regional 1/2001, 2/2002 y 2/2004; si se dan las condiciones determinadas allí en otro Sistema de Actuación que pudiera simplificar el proceso, éste sería el sistema propuesto.

En la ficha n.º 339 del P.G.O.U. para el Sector se fija como "Criterio: ver la ordenación orientativa reflejada en los planos, las viviendas pertenecientes al Sector que resulten compatibles con la Ordenación, serán excluidas del proyecto de gestión, ciñéndose el Plan Parcial a definir tipologías y alturas concordantes con el entorno". Los Promotores han decidido ir adelante con la Ordenación tal como se plantea y parece lógico para no desvirtuar el planteamiento, ya que el P.G.O.U. ha hecho bastantes excepciones que interrumpen los espacios condicionando la Ordenación, es por ello que este equipo redactor propone la posible compensación, de los afectados residentes del Sector, del valor de su suelo (o cuota), más la indemnización procedente por su vivienda como parte del valor de una vivienda de V.P.O. que la Junta de Compensación podrá construir a tal fin, en caso de que éste sea deficitario o esta vivienda más el remanente dinerario en caso de superar la compensación el valor de venta de dicha vivienda.

Las parcelaciones y reparcelaciones de las diversas Unidades de Actuación se redactarán con los criterios que se establecen en los artículos 175 y siguientes de dicha Ley y concordantes del Reglamento de Gestión de la Ley Nacional de 1976.

3.4. Estudios de Detalle.

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

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

3.5. Normas de Urbanización.

3.5.1. Requisitos de los Proyectos de Urbanización.

Con carácter general, los Proyectos de Urbanización que desarrollen el presente Plan Parcial deberán cumplir los requisitos y especificaciones que se contienen en el Artículo 159 de la Ley Regional 1/2001 actualizada, así como los artículos 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento y la normativa específica del Ayuntamiento de Murcia para el desarrollo de los trabajos de redacción de los Proyectos de Urbanización.

Asimismo los Proyectos de Urbanización se redactarán teniendo en cuenta lo que sobre barreras exteriores determinan los artículos 5, 6, 12, 13, 15 y la disposición final de la Orden de 15 de Octubre de 1.991 de la Conserjería de Política Territorial y Obras Públicas de la Administración Regional.

Para asegurar el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas de los propietarios se prestará el aval del 10% de los costes de urbanización que establece el artículo 162 de la Ley 1/2001.

Las infraestructuras necesarias para iniciar el proceso urbanizador y que habrán de ser desarrolladas posteriormente mediante el correspondiente proyecto de urbanización son los siguientes:

Viales.

Accesos.

Aparcamientos.

Abastecimiento de Agua.

Saneamiento.

Red de Telefonía.

Red de Gas.

Jardinería.

Red de Electricidad. Alumbrado Público.

Tanto el trazado, como las hipótesis de Cálculo para los respectivos diseños serán analizados individualmente en el proyecto de urbanización.

3.5.2. Explanación, pavimentación, señalización y jardinería.

3.5.2.1 Viales.

La red viaria se proyecta, según se señala en los planos y de acuerdo con las dimensiones que en cada caso se indican en las diversas secciones según el tipo de las calles previstas.

El viario interior se proyecta de un firme compuesto por sub-base de zahorra artificial compactada, base de zahorra artificial también compactada y rodadura a base de aglomerado asfáltico en caliente.

Los tipos de firme se proyectarán de acuerdo con la instrucción (6.1.C.) de Carreteras.

La capa de aglomerado en caliente deberá ser capaz de soportar las demandas de resistencia a que estará sometida en función del tipo de tráfico que tendrá que soportar el viario del Sector.

En todas las aceras que tengan un ancho de dos o más metros se dispondrán alcorques, con su correspondiente tapa para la plantación de árboles de sombra, que llevarán incorporado sistema de riego por goteo.

Los materiales utilizados en aceras, bordillos, etc. se elegirán de acuerdo con los criterios generales que el Ayuntamiento de Murcia emplea en este tipo de obras de urbanización en núcleos de pedanías.

En concreto las aceras más aparcamiento se proyectan con un ancho igual o superior al 30% del ancho de la calzada y las aceras se pavimentarán con baldosa de terrazo hidráulico sobre base de hormigón extendido sobre capa de zahorra artificial compactada.

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

La formación de riego por aspersión, en su caso, deberá crear una pluviometría homogénea para lograr un crecimiento uniforme y evitar la formación de charcos.

El Proyecto de Urbanización contemplará el tratamiento de las zonas ajardinadas propias del Sector, y de los espacios libres de dominio y uso público, no de los Sistemas Generales, de la forma adecuada a cada caso, incorporando las obras de fábrica, rellenos de tierra, arbolado y plantaciones acorde con la climatología de la zona, el riego de las zonas verdes se hará con agua procedente del nivel freático.

Se procurará habilitar un carril-bici en ambas direcciones, en los ejes principales del ámbito del Plan Parcial. No obstante podrá estudiarse como alternativa que el carril bici discurra por las futuras zonas verdes de protección y/o Parque Oeste.

La jardinería de las zonas verdes y espacios libres se realizará preferentemente con especies autóctonas o de bajo consumo hídrico, siendo conveniente considerar como uno de los modelos a obtener, los de la propia huerta, en cuyos límites se va a desarrollar la actuación urbanística.

Las labores propias de desbroce de la vegetación no se harán en época de nidificación de las aves, es decir entre marzo y agosto, ambos inclusive, y en aquellas zonas en las que puedan existir tales elementos.

3.5.2.2 Aparcamientos.

Los aparcamientos se disponen de acuerdo con la Ley 1/2001 del Suelo de la Región de Murcia con una previsión de una unidad por cada 100 m² de edificación posible y con una reserva del 2% de plazas para minusválidos.

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

Aparcamiento tipo en viario (en línea) 2,20 x 4,50 m.

Aparcamiento para minusválido 3,30 x 4,50 m.

Aparcamiento en parking al aire o subterráneo

(en batería) 2,50 x 4,50 m.

Los aparcamientos públicos que se eliminen por los accesos a parcelas privadas o públicas deberán compensarse por el doble de éstos en el interior de dicha parcela y en la misma ubicación del resto de los aparcamientos privados.

3.5.3. Redes de Abastecimiento de Agua.

El abastecimiento de agua así como la red de riego se proyectarán formando mallas cerradas con tuberías de fundición dúctil con la presión adecuada para garantizar el servicio en todos los puntos de la urbanización. El caudal procedente de la red municipal es suficiente para la dotación exigida (mínimo de 300 l./hab./día de consumo instantáneo en el sector). Aprovechando la instalación de circuitos cerrados se instalarán válvulas de cierre necesarias para atender las posibles averías, manteniendo el servicio en condiciones óptimas. En todo caso el servicio municipal de agua indicará la conveniencia de introducir los mecanismos que optimicen el funcionamiento de la red.

Velocidad máxima del agua 1,2 m/seg.

Velocidad mínima 0,5 m/seg.

Presión máxima 60 m c a.

Tubería: presión nominal 20 atm.

Presión de servicio 10 atm.

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

Los diámetros mínimos a fijar serán de 150 mm. para arterias principales y 100 mm. para las secundarias.

Los hidrantes contra incendios tendrán las características y diámetros especificados por el Ayuntamiento, serán del tipo aéreo de 100 mm. y con salidas de 100 mm. con un caudal de 309 m³/h. Deberán evacuar los dos más alejados de la toma simultáneamente.

El entronque con la red general municipal se realiza en la conducción principal fijada por EMUASA grafiándose en el plano correspondiente el punto de entronque y la conducción de transporte exterior al sector.

La red de riego conectará en la red principal de EMUASA y será mallada. Para todas las zonas verdes y alcorques en aceras las tuberías de esta red serán de polietileno.

El trazado de las conducciones de agua potable se realizará por las aceras, para mejorar la accesibilidad y el mantenimiento de la red y a una distancia de al menos 1,50 m. sobre la arista inferior de la red de alcantarillado.

La instalación de abastecimiento de agua potable se dotará de las llaves de compuerta necesarias, ya señaladas en el esquema del plano correspondiente, para poder lograr su aislamiento por sectores.

3.5.4. Red de Saneamiento.

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

Residuales: 12 litros/m² edificable y día vertidos en 8 horas al día.

Pluviales: Recogida de cubiertas a 100 litros seg/ha.

Los coeficientes de esorrentía a utilizar para el cálculo de caudales de recogida serán:

Zonas verdes $c = 0,30$

Cubiertas $c = 0,90$

Pavimento $c = 0,85$

La velocidad mínima para el agua en la red a efectos de proyecto será de 0,6 m/seg y la velocidad máxima de 3 m/seg. Los imbornales para recogidas de agua pluviales no tendrán cuencas superiores a 600 m² y serán de tipo sifónico.

El diámetro mínimo de las conducciones será de 300 mm., los tubos tendrán la unión de campana con junta de goma, si son de hormigón en masa.

La pendiente mínima será de 3/1000.

Los pozos de registro se situarán a distancia máxima de 50 m. y en todo caso en los puntos de cambio de sección o cruces de calzada.

En todas las zonas donde la red de saneamiento se sitúa en el eje de la calzada, se dejarán acometidas en cada una de las parcelas antes de la realización de la pavimentación.

Todo el efluente recogido por la red de saneamiento será enviado por gravedad al Colector principal de saneamiento fijado por EMUASA.

Las tuberías serán de hormigón con junta elástica.

En el correspondiente plano de los que componen la documentación gráfica del Plan Parcial se refleja el esquema de la red de saneamiento del Sector.

3.5.5. Redes de distribución de energía eléctrica y de alumbrado público.

3.5.5.1. Suministro de Energía Eléctrica en Media Tensión.

Se considera el suministro en media tensión a partir de la red de distribución eléctrica de la Compañía Suministradora, con las siguientes características.

Tensión de suministro 20 Kv.

Frecuencia de suministro 50 Hz.

Tensión de aislamiento 24 Kv (UNE 21062)

Potencia de cortocircuito 350 MVA.

Suministro de energía eléctrica en Baja Tensión.

Se considerará el suministro en baja Tensión, a partir de los armarios de reparto de red de Baja Tensión, todos ellos de ocho (8) salidas existentes en los Centros de Transformación previstos de 2x630 KVA.

Tensión de servicio 380/220 V.

Frecuencia de servicio 50 Hz.

Tensión de aislamiento 1 Kv (UNE 21062)

Distribución eléctrica.

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

Alimentación a armarios de Distribución: 6 mm² (mínimo)

Distribución de alumbrado: 6 mm²

Conexión alumbrado: 2,5 mm²

3.3.5.4. Niveles de iluminación.

Para los cálculos de alumbrado se deberán tener en cuenta las curvas de distribución luminosa de los aparatos, partiendo del flujo luminoso, coeficiente de utilización, factor de conservación, etc, indicados por los fabricantes de los luminarios seleccionadas y las recomendaciones de los Manuales de la ANLE y Tabla internacional de alumbrado.

A fin de conseguir un buen rendimiento luminoso con el menor consumo energético (Ahorro de energía) se proyectará y calculará con lámparas de Vapor de Sodio Alta Presión y a fin de unificar las repuestas para posteriores mantenimientos, estas serán de 250 W de potencia con una altura de columna de 10 m. para una anchura de viario de hasta 10 m. y de 12 m. de altura para anchos superiores.

Se preverá la reducción de iluminación utilizando reguladores de flujo luminoso emitido por cada luminaria así como también la reducción de la potencia consumida a partir de cierta hora.

Esta potencia de funcionamiento durante los periodos de reducción estará comprendida entre el 50 y 60% del total.

Se descarta la posibilidad de la instalación de luminarias adoptando el sistema de apagado alternativo de lámparas.

Como niveles de iluminación generales deben considerarse los siguientes:

Calles de tráfico rodado > 10 m. 20/30 Lux Unif: 0,3

Calles secundarias < 6 m. 12/15 Lux Unif: 0,25

Parques, jardines y paseos: 10/15 Lux.

Se instalarán luminarias con un grado de protección IP SS para evitar defectos por inclemencias atmosféricas.

Dadas las características urbanísticas del área de actuación, al ser un sector de uso residencial, las luminarias a instalar servirán para dotar de iluminación adecuada, tanto al tráfico rodado por la calzada, como al tráfico peatonal que circulará por las aceras.

Cada luminaria estará dotada de dispositivos de protección contra cortocircuitos en su conexión con la red de distribución, éstos serán fusibles seccionables.

Se dotará a los Cuadros de Reparto de un Interruptor Horario para poder seleccionar horarios de funcionamiento combinados con una célula fotoeléctrica.

El alumbrado de la vía pública deberá proyectarse bajo los criterios de eficiencia y ahorro energético, reducción del resplandor luminoso nocturno y adecuada gestión de los residuos generados por los mismos.

El alumbrado de las vías públicas deberá proyectarse bajo los criterios de eficiencia y ahorro energético, reducción del resplandor luminoso nocturno y adecuada gestión de los residuos generados por los mismos. Para ello los niveles de iluminación alcanzados serán los adecuados para cada tipo de vía y no podrán proyectar luz en sentido ascendente o hacia el cielo.

3.3.5.5. Red de Tierra.

Toda la distribución de las líneas generales desde los armarios de reparto hasta los armarios de acometida de Baja Tensión irán acompañados por cable de tierra que posteriormente conectarán físicamente los equipos y elementos a la red de general de tierras.

Todos los equipos que dispongan de alimentación eléctrica, así como los cuadros eléctricos, canalizaciones, luminarias, etc, o elementos que puedan estar en tensión, se conectarán a la red general de tierras.

3.5.6. Red de Telefonía y Audiovisuales.

Aún cuando la red telefónica, se podrán realizar por alguna o algunas de las compañías privadas que actualmente prestan ese servicio, para homogeneizar las características y demandas que se podrán plantear a cada una de ellas, se considera conveniente tener como referencia técnica de mínimos las Normas establecidas en el documento "Diseño de Canalizaciones Telefónicas en Urbanizaciones y Polígonos Industriales" de la Compañía Telefónica, así como el resto de la Normativa vigente, que tiene por objeto la determinación de las características geométricas, funcionales y estructurales de las canalizaciones subterráneas y elementos a ellas asociadas, que constituyen el soporte de las redes de distribución en este tipo de urbanizaciones.

La red de telefonía y audiovisuales se colocará de acuerdo con lo indicado en el correspondiente plano de conductos enterrados de cables-guía para la instalación de la red de teléfonos y optativamente, a decidir en el momento de la redacción del Proyecto de Urbanización, canalización enterrada para instalaciones de T.V.

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

3.5.7. Red de Gas.

Se instalará una red de tuberías bajo viales para conducción del gas. Se incorpora plano en el que grafía la red y acometidas a parcelas, así como el entronque y la conducción de transporte hasta el sector fijado por la Compañía Gas Natural de Murcia.

Normas de edificación.

4.1. GENERALIDADES, OBJETO Y ÁMBITO.

Las presentes Normas tienen por objeto la regulación de las actividades de edificación y uso del suelo en el ámbito del Plan Parcial del Sector Residencial ZM-Br2, y por lo tanto las condiciones que han de tener en cuenta para su cumplimiento las futuras edificaciones en todos y cada uno de los aspectos siguientes:

Edificabilidad (volumen, altura, ocupación).

Aparcamientos.

Usos permitidos.

Parcela mínima.

4.2. FUNDAMENTOS LEGALES, NORMATIVA SUPLETORIA.

En todo aquello no previsto en las presentes Normas cuya aplicación tendrá carácter preferente dentro del ámbito del Plan Parcial, se estará a lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana de Murcia que regirá asimismo en todos los aspectos que regula: obras y usos objeto de licencia municipal, requisitos de la ejecución de las obras, forma de medir las alturas y volúmenes, normas de seguridad en la construcción, así como las actuaciones procedentes en el supuesto de que se cometan infracciones urbanísticas.

4.3. NORMAS DE EDIFICACIÓN.

4.3.1. Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas.

Se cumplirán todas las prescripciones relativas a la seguridad ciudadana, adoptándose todas las medidas necesarias para asegurar el cumplimiento de la Normativa que permita evitar los riesgos que cualquier tipo de obras pueden producir a los ciudadanos.

4.3.2. Condiciones generales de edificación, volumen y uso.

Se cumplirán las disposiciones que sobre cada uno de estos aspectos se contienen en el Plan General de Ordenación Urbana de Murcia salvo en aquellas disposiciones que quedan definidas con mayor detalle en las Normas del presente Plan Parcial.

4.3.3 Normas de Edificación particulares de cada zona.

4.3.3.1 Edificación residencial y usos admisibles complementarios.

4.3.3.2 Equipamientos.

4.3.3.3 Parcelas para infraestructuras o servicios urbanos.

4.3.3.4 Jardines y parques.

Se desarrollan a continuación las anteriores Normas de cada zona.

4.3.3.1 Edificación residencial y usos admisibles complementarios.

Uso genérico residencial.

4.3.3.1.1 Consideraciones generales y tipologías.

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

Y a más abundamiento, las características concretas del Sector ZM-Br2, en cuanto a localización geográfica respecto a la ciudad de Murcia, y su estructura de comunicaciones y servicios, condicionando muy intensamente la cualificación de estos terrenos para un determinado tipo de desarrollo urbano-residencial. Todo ello, decimos, hace que nos replanteemos de nuevo los parámetros iniciales de nuestro trabajo por la consideración de gran interés que tiene para el sector el nuevo panorama que la Ley plantea y los recursos que ofrece si se manejan adecuadamente.

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

Ello condiciona a cierto rigorismo por un lado y alguna flexibilidad por otro, conjuntamente, a nuestro juicio, da como resultado un plan posible en su desarrollo y adecuado a esta situación; la normativa que sigue trata de regularlo.

Las tipologías en este Plan Parcial son:

- Bloque de vivienda plurifamiliar aislado, en parcela privada (RS).
- Bloque de vivienda plurifamiliar completando manzana (RMBR2).

4.3.3.1.2 Normas de edificabilidad.

M² edificables: el número de metros cuadrados edificables, tanto de cada Unidad de Actuación, como de cada manzana o parcela completa, con su edificabilidad unitaria correspondiente es el que se especifica en el cuadro resumen de datos numéricos de la memoria y en el plano de ordenación.

La prima de edificabilidad asignada a viviendas de V.P.O., en caso de proyectarse más de los correspondientes a 10% fijado en este Plan Parcial, se construirán sobre la misma parcela (manzanas RMBR2) calificado específicamente para este fin, incrementándose la edificabilidad hasta el 30% (prima fijada en el P.G.O.U.) aumentando el número de plantas en las necesarias hasta un máximo de seis, en caso de ser necesario mayor n.º de plantas se resolverá con E.D. o Modificación de Plan Parcial, igual al caso hotelero apartado 4.3.3.1.9. Usos Permitidos.

4.3.3.1.3 Bloque de vivienda plurifamiliar aislado en parcela privada.

Responde, en general, a la tipología definida en las Normas del Plan General, bloque de viviendas, en alturas y alineaciones definidas en los planos de ordenación.

El número máximo de plantas son de 15 (47 m.), 11 (35 m.), 8+ático (26+3 m.) y 7 (23 m.), ver planos 1A y 1B, de esta forma los edificios sobre soportales tendrán una planta baja diáfana de 5 m. libres, para permitir la permeabilidad visual y de tránsito.

Estos números son máximos y mínimos tanto en n.º de plantas como en metros, se regula en su apartado "Altura" determinadas especificaciones.

Los usos: residencial y compatibles, igual al resto de las tipologías definidas y sujeto a las mismas condiciones. Las plantas bajas serán diáfanas, permitiéndose el núcleo de comunicaciones verticales y dependencias anexas para instalaciones.

Los sótanos y semisótanos tendrán los usos definidos siguientes: garaje-aparcamiento y trasteros, según los definen las O.O.M.M. de edificación y Normas Urbanísticas.

El resto de parcela, va ocupado por la edificación en su vuelo, se destinará a espacio libre privado, la planta baja diáfana no computa edificabilidad y no podrá cerrarse total o parcialmente ni con elementos ligeros y/o desmontables.

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

4.3.3.1.4 Alineaciones.

Las alineaciones se fijan en el plano de ordenación, tanto para el vuelo como en sótano.

La ocupación en sótano podrá ser completa.

Los espacios libres privados también podrán ser ocupados como sótano, quedando la superficie sobre rasante libre para usos comunales de las parcelas recayentes.

Todo ello sin perjuicio del cumplimiento de la Normativa del Plan General relativa a que la separación entre las fachadas de las edificaciones y la calzada correspondiente no será inferior al 30% de la anchura de la calzada (acera+aparcamiento \geq 30% calzada). Esta condición también se ha tenido en cuenta en la Ordenación para el viario público.

4.3.3.1.5 Vuelos.

Máximo: 1,20 m. sobre espacio público y 1,50 m. sobre espacio privado.

4.3.3.1.6 Cubiertas.

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

En el caso de utilizarse cubierta plana y con objeto de singularizar, en lo posible, cada uno de los edificios con relación al resto, se permitirá el diseño y construcción de remates característicos sobre la cubierta, tales como pérgolas y marquesinas, que sin suponer ningún incremento del aprovechamiento permitan dotar de variedad, sobre todo, al aspecto que presentará el conjunto de los edificios vistos desde la otra orilla del río Segura.

4.3.3.1.7 Cerramientos de parcela.

Se estará a lo indicado en el apartado 4.3.3.1.4. Alineaciones.

4.3.3.1.8 Retranqueos.

Los que se deducen de los apartados anteriores.

Se permiten retranqueos en fachadas según dimensiones mínimas de patios, preservando el criterio del arquitecto proyectista dada la singularidad de los edificios.

4.3.3.1.9 Usos permitidos.

Uso vivienda colectiva:

En la edificación RS el único uso permitido es el residencial, además de los otros usos compatibles y complementarios del mismo como garaje-aparcamiento en sótanos y planta baja, despacho profesional, etc., el uso comercial queda definido en los planos de ordenación.

Será obligatorio el establecimiento de aparcamientos privados, en la proporción mínima de uno por cada 100 m² construidos que computen como edificabilidad y/o 1/viv. y podrán situarse en uno o varios sótanos.

El uso de V.P.O. será obligatorio en las parcelas así calificadas.

Uso hotelero:

El uso hotelero es un uso protegido, art. 98.i de la L.S.R.M. y primada, en consecuencia, su edificabilidad 30%. El uso será exclusivo en edificios completos.

Este incremento de edificabilidad se concretará aumentando la superficie ocupada en planta o alternativamente aumentando el número de plantas fijado en el Planeamiento para cada uno de los edificios.

También cabrá la posibilidad de utilizar soluciones mixtas que combinen el aumento de superficie en planta y el aumento del número de plantas con la limitación de que, en ningún caso, el número de plantas incrementado, sea superior a tres.

En planta sótano (inmediata a la baja) podrá destinarse a usos complementarios del principal: almacenes, lavandería, cocinas, cámaras, instalaciones etc., todo del propio edificio, ver Normas del Plan General.

Deberá realizarse un Estudio de Detalle o Modificación de Plan Parcial, según su objeto, que regule la nueva ordenación, de forma que no se malogren los objetivos de la ordenación planteados aquí.

El número de plazas de aparcamiento en el edificio se atenderá a la normativa del P.G.O.U. al efecto.

4.3.3.1.10 Condiciones estéticas.

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

Las medianeras, en caso de así determinarlo la cédula urbanística de la parcela o convenio posterior entre las partes, no tendrán carácter definitivo, y en caso de existir temporalmente se tratará como terminación de fachada, hasta quedar cubierta por la edificación colindante.

Los edificios y viviendas deberán instalar captadores solares según determine el C.T. en su momento, para agua caliente sanitaria que deberán aportar como mínimo el 60% de las necesidades, quedarán integrados en el conjunto arquitectónico, procurando para ello superficie de cubierta suficiente. La cubierta inclinada tendrá la pendiente recomendada a los colectores solares según nuestro paralelo de situación. La integración de ambos será máxima.

4.3.3.1.11 Parcela mínima.

En tipología RS se tenderá al bloque completo, a fin de que no se modifique el concepto de tipología establecido acorde con los planteamientos de la mayor comunicación visual y de accesibilidad entre cualquier punto del Parque. No obstante las diferentes alturas de los bloques se producirán situaciones de proindivisos. Este criterio municipal, entendemos, debe ser más elástico, reduciéndose la parcela mínima a 1/3 de bloque, tanto en el vuelo como subsuelo, y siempre condicionado a que los núcleos de escaleras y ascensores de las diferentes promociones queden agrupados en el núcleo central de la edificación.

Bloque de vivienda plurifamiliar completando manzana (RMBr2)

Responde a la tipología de vivienda plurifamiliar que completa manzanas.

Sus alturas están definidas en el plano de Ordenación, son 4 plantas (13 m.), salvo primas especiales a V.P.O.

Completa una manzana existente, buscando la integración con el Barrio actual.

Las parcelas RMBr26, RMBr27, RMBr29 y RMBr210 completan el 10% obligatorio por la L.S.R.M. con destino a V.P.O. y su suelo queda calificado como "Protegido para este uso y fin".

Alineaciones: Las definidas en los planos de Ordenación.

Vuelos: Según O.O.M.M.

Cubiertas: Según O.O.M.M.

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

Usos permitidos: Vivienda y otros permitidos por su reglamentación específica y O.O.M.M.

Condiciones estéticas: Las prescritas en su reglamentación específica y Normas de Calidad vigentes a nivel Municipal, Autonómico y de este Plan Parcial.

Parcela mínima: . Según O.O.M.M

4.3.3.2 Equipamientos.

4.3.3.2.1 Edificabilidad.

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

4.3.3.2.2 Altura.

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

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

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

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

4.3.3.2.3 Vuelos.

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

4.3.3.2.4 Ocupación.

Será libre en el interior de cada parcela.

Los aparcamientos obligatorios irán en sótano bajo el edificio proyectado o fuera de él, y será al menos de 1 por cada 50 m². const., siendo mayor si el uso específico así lo recomienda, es decir 1/25 m². para ocio, deporte y lúdicos en general.

4.3.3.2.5 Usos.

Serán posibles todos los previstos en el artículo 106 de la Ley del Suelo Regional tales como Educativos, docentes, culturales, sanitarios, administrativos, deportivos y sociales, así como cualquier equipamiento público relacionado con los anteriores que el Ayuntamiento de Murcia crea conveniente o necesario implantar en el ámbito del sector para atender las necesidades propias del mismo.

Las zonas de suelo de uso dotacional situadas dentro de las isófonas de 60 db(A) diurna y 50 db(A) nocturna o superior, sólo podrán admitir usos compatibles con esos niveles de ruido, en este Sector no es el caso.

4.3.3.2.6 Parcela mínima.

La prevista en el plano de ordenación, salvo conveniencia contraria.

4.3.3.3 Parcelas para infraestructuras o servicios urbanos.

Las parcelas calificadas así y señaladas en los planos de ordenación, destinadas a acoger los Centros de Transformación o cualquier otra instalación de infraestructura, general y necesaria para todo el Sector, tendrá el carácter de indivisible y su edificabilidad será de 1 m²/m².

La altura máxima será de una planta, equivalente, en este caso, a 3,5 m. debiendo cuidarse el aspecto estético de los Centros de Transformación, para que se queden debidamente integrados en el conjunto de las edificaciones del Plan Parcial.

4.3.3.4 Espacios libres y zonas verdes.

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

4.3.3.5 Normas sobre Accesibilidad en las Edificaciones.

Todas las edificaciones e instalaciones que se deseen implantar en cualquiera de las parcelas del Plan Parcial deberán cumplir los temas que sobre accesibilidad le sean de aplicación, contenidos en el capítulo III de la Orden de 15 de Octubre de 1.991 de la Conserjería de Política Territorial y Obras Públicas, y en la Ley Regional 5/95 de Condiciones de accesibilidad en edificios de viviendas y de Promoción de la Accesibilidad General.

En todos los proyectos que soliciten Licencia o sean realizados por el propio Ayuntamiento, se justificará expresamente el cumplimiento de las determinaciones sobre umbrales, puertas, zonas comunes, rampas, desniveles, escaleras, pasamanos, pasillos, ascensores, aseos, duchas, vestuarios y aparcamientos de acuerdo con lo indicado en el Art. 13.3 de la Orden de 15 de octubre de 1991.

4.3.3.6 Medidas correctoras ambientales.

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

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

Murcia, 19 de mayo de 2009.—El Teniente de Alcalde de Ordenación Territorial y Urbanismo, Fernando Berberena Loperena.