

IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Murcia

1727 Resolución de los recursos de reposición interpuestos contra la aprobación definitiva del proyecto de Modificación puntual del Plan Parcial del sector ZM-Pn7, El Puntal.

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Murcia, en sesión celebrada el día 23 de julio de 2009, acordó resolver los recursos de reposición interpuestos contra la aprobación definitiva del proyecto de Modificación puntual del Plan Parcial del sector ZM-Pn7, El Puntal.

Contra el referido acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse 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 al de aparición del presente anuncio en el Boletín Oficial de la Región de Murcia.

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

“4.1. Normas generales. Conceptos y terminología.

4.1.1 GENERALIDADES.

En todo momento las Normas están sometidas a la normativa de rango superior, Ley del Suelo, Ley del Suelo autonómica, Reglamento de Planeamiento, Reglamento de Gestión y demás disposiciones referentes a la materia.

Las presentes Normas serán de aplicación a la totalidad del Plan Parcial del Sector ZM-Pn-07.

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

Para la realización de cualquier tipo de obra, bien sea de nueva planta, ampliación, reforma o rehabilitación, será imprescindible la previa obtención de la licencia municipal correspondiente. Los proyectos de edificación y la obtención de licencia de obra, así como su vigencia y caducidad, se ajustarán a las Ordenanzas Municipales de Edificación y disposiciones municipales correspondientes.

4.1.2 CONCEPTOS Y TERMINOLOGÍA.

Son los definidos por las normas del PGOUM y que se describen a continuación:

VIVIENDA EN EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR: es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado horizontalmente a otro de vivienda o de distinto uso y con acceso exclusivo (PGMOU).

Clasificación:

- Vivienda Unifamiliar Adosada o en Hilera: Las adosadas a los dos linderos laterales y formando conjuntos.

VIVIENDA EN EDIFICACIÓN PLURIFAMILIAR: es la situada en edificio constituido por varias viviendas con accesos y elementos comunes.

EQUIPAMIENTO PÚBLICO: corresponden los usos destinados expresamente a hacer posible la educación, enriquecimiento cultural, salud y bienestar de los ciudadanos, así como a proporcionar los servicios administrativos básicos y otras dotaciones análogas, con exclusión de las funciones características de los espacios libres y zonas verdes.

ESPACIOS LIBRES: comprende los usos de esparcimiento y recreo al aire libre sobre espacios vegetados y ordenados al efecto. Comprende asimismo usos de relación peatonal y de circulación no motorizada, así como usos de protección ambiental a través de la creación de espacios libres.

TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS: corresponde con las definiciones del PGMOU de Murcia.

Los conceptos de altura libre, altura de la edificación, edificabilidad, parcela mínima, etc., son los establecidos en las presentes ordenanzas.

4.2. Régimen del suelo.

4.2.1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

Los terrenos objeto del presente Plan Parcial de Ordenación, constituyen el sector ZM-Pn07, de suelo urbanizable sectorizado incluido en el PGMOU de Murcia.

4.2.2 CALIFICACIÓN DEL SUELO.

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

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

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

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

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

El USO CARACTERÍSTICO o global del sector es el RESIDENCIAL.

LOS USOS PORMENORIZADOS son, según PGMOU:

- Residencial.
- Espacios libres públicos, EV.
- Viario.
- Áreas de Aparcamiento.

El ámbito de actuación se ha dividido en ZONAS DE ORDENANZA, identificándolas en el plano correspondiente con las siglas siguientes:

- Sistema General Espacios libres Parque Metropolitano, VM.
- Sistema General Espacios libres Locales, EV.
- Equipamiento Docente, DE.

- Equipamiento Servicios de Interés Público y Social:
- Equipamiento Parque Deportivo, DE-Dp.
- Equipamiento Social, DE-S-: Uso Religioso, DE-Sr. Uso Sanitario, DE-Ss. Uso Asistencial, DE-Sa. Uso Administrativo, DE-Sad. Uso Cultural, DE-Su. Uso Recreativo, DE-Sre. Uso Club Ancianos, DE-San.
- Sistema Viario, V.
- Servicios Urbanos e Infraestructuras, SI.
- Uso Residencial, R-.

4.2.3 CONDICIONES DE DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL.

El presente Plan Parcial admite la posibilidad de realización de Estudios de Detalle.

Los estudios de detalle, regulados por el Art. 120 del Decreto Legislativo 1/2005 del Suelo de la Región de Murcia y 66 del Reglamento de Planeamiento se desarrollarán con la finalidad de definir y reajustar alineaciones, siempre que no se aumente la ocupación de suelo por edificaciones ni la edificabilidad.

En este sentido podrá subdividirse una manzana, mediante vías peatonales de acceso, en dos o más parcelas.

Su contenido tendrá por finalidad:

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

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

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

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

En el supuesto de que se dividan las manzanas en más de una propiedad o si para la edificación el proyecto no es único en toda la manzana, se deberá formular Estudio de Detalle a toda la manzana que:

- * Ordene los volúmenes sobre rasante y los espacios libres privados.
- * Ordene el aprovechamiento bajo rasante, estableciendo la ocupación máxima y definiendo los accesos comunes.
- * Establezca las condiciones estéticas para obtener una imagen unitaria de toda la manzana, mediante el empleo de iguales materiales y similar diseño y tratamiento de las fachadas.

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

Para las parcelaciones y reparcelaciones que se hayan de realizar se cumplirán las determinaciones del art. 175 al 177 de la Ley Regional y los del 71

a130 del Reglamento de Gestión Urbanística, realizándose siempre conforme a la legislación vigente.

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

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

4.3. Normas de la edificación de cada zona.

Las Normas tendrán por objeto regular las condiciones aplicables a las actividades de construcción y edificación que se desarrollen en el ámbito del Plan Parcial ZM-Pn 07.

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

4.3.1. ZONA DE USO RESIDENCIAL.

ORDENANZA 1.^a Edificación residencial plurifamiliar en bloque alineado a vial. RBA.

ORDENANZA 2.^a Edificación residencial unifamiliar adosada. RDA.

ORDENANZA 3.^a Edificación en manzana cerrada. RMA.

ORDENANZA 4.^a Edificación Residencial Plurifamiliar Bloque Aislado. RBAA.

ORDENANZA 4.^a1. Edificación Residencial Plurifamiliar Bloque Aislado. RBB.

4.3.2. ZONA DE USO DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS.

ORDENANZA 5.^a Edificación de equipamientos

4.3.3. ZONA DE USO DE ESPACIOS LIBRES.

ORDENANZA 6.^a Espacios libres

4.3.4. ZONA DE USO DEL VIARIO.

ORDENANZA 7.^a Viario

4.3.5. ZONA DE USO DE SERVICIOS URBANOS.

ORDENANZA 8.^a Servicios Urbanos

4.3.1. ZONA DE USO RESIDENCIAL.

Ordenanza 1.^a Edificación residencial plurifamiliar en bloque alineado a vial. RBA.

1.^a 1. - ÁMBITO.

Se aplicarán estas normas en las superficies que se grafían en el plano de Ordenación de Usos Pormenorizados del presente Plan Parcial con las siglas RBA.

1.^a 2. - ORDENACIÓN.

La concepción como bloques lineales, abiertos o cerrados, alineados a vial conforman las fachadas continuas de dichos ejes viales.

Las alineaciones serán las definidas en el plano de Ordenación pormenorizada y los edificios vienen definidos por la línea poligonal envolvente, dentro de la cual se inscriben.

Este Plan Parcial define la ordenación precisa de modo que no es necesario un posterior instrumento de planeamiento, no obstante si por los propietarios y la legislación, se quisiera cambiar algún aspecto se podrá redactar el correspondiente Estudio de Detalle.

1.ª 3. - CONDICIONES DE USO.

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

Se permite el uso de vivienda o local en planta baja por fachadas completas a vial.

* Usos compatibles:

Se admiten los usos públicos de equipamiento a cargo de la Administración o de entidades privadas.

Comercio y Restauración en locales en planta baja.

Oficinas y servicios profesionales.

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

* Aparcamiento: Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por vivienda y si esta tuviere más de 150 m² construidos deberán preverse dos plazas de aparcamiento.

1.ª4. - CONDICIONES DE HIGIENE. Habrán de cumplirse las O.O.M.M. de Edificación y demás legislaciones vigentes.

1.ª5.- CONDICIONES DE PARCELA.

Superficie mínima: 500 m².

Frente mínimo: 10 m.

1.ª 6. - CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

La edificabilidad neta sobre parcela queda reflejada en el cuadro resumen de esta ordenanza. Dentro de esta edificabilidad está incluida la comercial que se puede situar en planta baja.

1.ª 7. - CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN:

ALINEACIÓN: La edificación será paralela a la alineación y se retranqueará la distancia acotada en los planos.

OCUPACIÓN: el fondo máximo edificable queda reflejado en los planos.

1.ª8. - CONDICIONES DE VOLUMEN:

Con carácter previo a la concesión de licencia sobre una parcela obtenida en la reparcelación, se deberá aprobar por el Órgano Competente un Anteproyecto de Edificación que regule:

- Condiciones de edificación sobre y bajo rasante del bloque completo, con los espacios privativos vinculados al mismo donde haya de materializarse el aprovechamiento de la parcela.

- Accesos a sótano/s necesarios para el cumplimiento del estándar de plazas se aparcamiento.

- Alturas de cornisa y plantas o forjados permitidos. Remate de la edificación: antepechos, cubiertas, áticos, chimeneas de ventilación y/o extracción de gases...

- Envolvente de la ubicación de futuros elementos de climatización, central o individualizada, dispositivos energéticos, placas solares...

- Condiciones genéricas de dispositivos de vanos, tipologías de huecos, entradas de zaguán...

- Acabados exteriores, tanto de cerramientos como carpinterías y los materiales a utilizar.

- Ordenación y terminaciones de las zonas verdes privadas; así como su régimen de funcionamiento y mantenimiento.

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La altura máxima y n.º de plantas: para la solución: quedan reflejados en el cuadro resumen de esta Ordenanza y en los planos correspondientes.

ÁTICOS: En todas las edificaciones podrán construirse áticos. Estos se retirarán como mínimo 3 mts de la línea teórica de retranqueo de fachadas. En los testeros y en las fachadas que no recaigan a viario público no será necesario el retranqueo.

CUERPOS VOLADOS: Si los vuelos se ejecutan sobre la propia parcela podrán sobrepasar la línea de retranqueo hasta 2,0 mts. Estos vuelos deberán ser abiertos y retirarse de las medianerías con predios colindantes al menos la misma distancia que vuelen.

Si los vuelos se ejecutan sobre espacio público, se estará a las condiciones de la Ordenanza Municipal de la Edificación.

SÓTANOS Y SEMISÓTANOS: Se podrán establecer en ellos:

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

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

SUPERFICIE BAJO CUBIERTA INCLINADA: Se autorizarán cuando:

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

La superficie bajo cubierta inclinada de altura mayor de 1.5 m, computará en la edificabilidad asignada.

CUBIERTA PLANA: Se autoriza la instalación de:

1. Trasteros, si no existe planta ático, con 2.5 m de altura desde el último forjado y retranqueados 4 m de fachadas. Será uno por vivienda o local como elemento inseparable y máximo de 10 m² útiles. El acceso será desde la escalera común del edificio o desde la terraza.
2. Depósitos o instalaciones generales del edificio.

3. Elementos ajardinados de uso común al edificio.

1.ª 9- CONDICIONES PARTICULARES:

APARCAMIENTO: Es obligatorio una plaza de aparcamiento por vivienda (si esta tuviere mas de 150 m2 construidos deberán preverse dos plazas de aparcamiento) y cada 100 m2 construidos de comercial.

ESPACIOS LIBRES: Los Espacios Libres Privados de cada parcela se consideran indivisibles, sin perjuicio de la construcción de los edificios y su subdivisión con arreglo a la legislación de propiedad horizontal.

Se constituirá sobre las zonas de Espacios Libres Privados destinadas a utilización conjunta, una comunidad de propietarios que garantice, según proceda en derecho, un uso común de la misma de tal modo que la posibilidad de utilizarla y el deber de conservarla sea igual para todas y cada una de las viviendas permitidas en la parcela.

Las plantas bajas abiertas no computarán como superficie edificable excepto los zaguanes de acceso a las viviendas en su parte cerrada. Estas plantas bajas tendrán una altura libre mínima de 3.60m.

Los Espacios Libres Privados resultantes, una vez descontada la edificación, tendrán una superficie no inferior al 50% ajardinada. Dentro de esta superficie se podrá ubicar la piscina y pistas deportivas, caso de existir.

El resto del espacio se dedicará a Otros Usos tales como terrazas, zonas deportivas, áreas de relación... permitiéndose construcciones no cubiertas o semicubiertas como pérgolas o edificaciones auxiliares de instalaciones deportivas con un máximo de 5% del espacio libre, sin que computen a efectos de edificabilidad.

En el subsuelo se ubicarán los garajes al servicio de la edificación, siempre que se respeten los porcentajes de diferentes usos mencionados en los párrafos anteriores.

Los espacios libres privados perimetrales al viario y edificación no serán vallados en caso de comerciales en planta baja, solo los accesos de comunicación entre bloques y espacios libres privados interiores.

INSTALACIONES: En los servicios de calefacción y agua caliente sanitaria se recomienda la centralización para todo el edificio.

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

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

1.ª 10. - CONDICIONES ESTÉTICAS.

El bloque se podrá edificar fraccionadamente, siempre que esté aprobado el Anteproyecto de Edificación conforme al apartado 1.ª8.de la ordenanza 1.ª

La introducción de fuentes de energía de eficacia energética hace que los nuevos elementos que puedan intervenir en la composición del edificio queden integrados estéticamente, diseñados y justificados en el Proyecto de Edificación.

Los Proyectos de Edificación deberán diseñar la ubicación de futuros elementos de climatización, central o individualizada, de tal manera que queden integrados en la composición estética del edificio.

Igualmente irán incorporados en los Proyectos de Edificación las chimeneas de ventilación correspondientes a los locales en planta baja, con número suficiente, o mínimo una cada 100 m² útiles de local.

1.ª 11. - CONDICIONES AMBIENTALES.

En la construcción se favorecerá la utilización de materiales de bajo coste energético y reducido efecto contaminante en su proceso de extracción, elaboración industrial y de puesta en obra, así como la de aquellos que sean reutilizables o reciclables, de forma que agotada su vida útil no genere residuos.

Utilizar materiales de aislamiento que no contengan CFC ni HCFC. Los materiales sintéticos más recomendables son polietileno y polipropileno-copolímero (PE y PPC) o el poliestireno expandido (EPS).

Utilización de áridos reciclados, procedentes de los escombros de derribo, después de su tratamiento adecuado. En su defecto serán de canteras autorizadas.

Utilizar pinturas o barnices que cumplan normas de criterios ecológicos (norma UNE 48.300-94, pinturas y barnices de interior con ecoetiquetado).

Se evitarán las pinturas con disolventes.

Para minimizar el impacto de ruido, los acabados de fachada de las edificaciones se harán con material absorbente evitando los materiales muy reflectantes (art.9.11.3, PGMOU).

La distribución de volúmenes será tal que se protejan por efecto pantalla las partes del edificio sensibles a las fuentes o direcciones del ruido y la orientación presentará la menor superficie de exposición a ellas.

Las zonas de servicios comunes deberán concentrarse en áreas que no requieran un nivel alto de exigencias acústicas.

Se recomienda que las viviendas dispongan como mínimo de dos fachadas, orientación opuesta que garantiza la máxima ventilación cruzada de brisas favorables, soleamiento e iluminación con luz natural adecuada en zonas de estar, cocinas y dormitorios, que reduce el consumo de energía e incrementa las condiciones de confort.

La distribución interior de la vivienda debe favorecer la orientación sur para las zonas de estar.

Se recomienda en las fachadas orientadas al Sur, prever mecanismos, como galerías acristaladas, para la captación solar en invierno y una protección de sombra en verano. Evitar estos mecanismos para las fachadas orientadas a Norte. Prever la instalación de toldos exteriores, porches, umbráculos, pérgolas y otros mecanismos, en las fachadas orientadas a poniente.

Los espacios con menos exigencias de confort térmico se utilizarán como barrera de protección del resto de habitaciones.

Siempre se justificará en el proyecto de Edificación las garantías de confort y climáticas.

Se favorecerá la recogida selectiva facilitando en las viviendas espacio suficiente para la ubicación de los diferentes recipientes, en la vivienda individual o en espacios comunitarios.

Con respecto al ahorro de agua, deben instalarse sistemas que permitan la reutilización del agua de lluvia. En las viviendas se instalarán sistemas de ahorro de agua en grifos, cisternas y duchas. Así mismo se deberá contemplar

la posibilidad de instalar sistemas que permitan el aprovechamiento de las aguas grises, provenientes de lavadoras, lavabos o bañeras para el llenado de las cisternas de los inodoros.

Dado el efecto termorregulador de la vegetación, debe favorecerse la plantación de arbolado en las zonas verdes (públicas o privadas) situadas junto a las fachadas de los edificios. Para ello es conveniente el arbolado de hoja caduca que permita pasar la radiación solar en invierno y la tamicen, refrescando el ambiente, en verano.

Los colores de terminación de las fachadas deberán ser claros con el fin de proteger mejor del calor.

Utilización de carpinterías de baja permeabilidad y alta estanqueidad al aire, con doble acristalamiento o doble ventana.

Es preferible la utilización de lámparas de alumbrado de bajo consumo, especialmente en espacios comunitarios y espacios exteriores con largos periodos de encendido. Así mismo es conveniente la utilización de lámparas fluorescentes compactas antes que las lámparas de incandescencia o halógenas en espacios comunitarios.

CUADRO RESUMEN MANZANAS ORDENANZA 1.ª:

DENOMINACION	SUPERFICIE DE PARCELA		OCUPACION	ALTURA	EDIFICABILIDAD
	M2S				
	PRIVADO	PÚBLICO	M2S		
RBA 1	6.662			PB + VIII+ AT	14.030,28
RBA 5	12.726			PB + VIII+ AT	29.095,35

Ordenanza 2.ª Edificación residencial unifamiliar, adosada. RDA.

2.ª 1. - ÁMBITO.

Se aplicaran estas normas en las superficies reflejadas en el plano de Ordenación de Usos Pormenorizados del presente Plan Parcial con las siglas RDA-.

2.ª 2. - ORDENACIÓN.

Se concibe como manzanas ajardinadas, con tipología residencial en hilera, con limitación de alturas y profundidad.

Las alineaciones serán las definidas en el plano de Ordenación pormenorizada.

Este Plan Parcial define la ordenación precisa de modo que no es necesario un posterior instrumento de planeamiento, no obstante si por los propietarios, se quisiera cambiar algún aspecto volumétrico se podrá redactar el correspondiente Estudio de Detalle.

2.ª 3. - CONDICIONES DE USO.

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

* Usos compatibles:

Se admiten los usos públicos de equipamiento a cargo de la Administración o de entidades privadas.

Comercio y Restauración.

Oficinas y servicios profesionales.

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

* Uso aparcamiento:

Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por vivienda y si esta tuviere más de 150 m² construidos deberán preverse dos plazas de aparcamiento.

2.ª4. - CONDICIONES DE HIGIENE. Habrán de cumplirse las O.O.M.M. de Edificación y demás legislaciones vigentes.

2.ª 5. -CONDICIONES DE PARCELA.

Superficie mínima: 120 m².

Frente mínimo: 5 m.

2.ª 6. - CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

Edificabilidad neta sobre parcela queda reflejada en el cuadro resumen de esta ordenanza.

2.ª 7. - CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN:

ALINEACIÓN:

Serán las definidas en el Plan Parcial, salvo en los siguientes supuestos:

- Cuando el Proyecto abarque una manzana completa, la posición de la edificación será libre y estará definida por el propio Proyecto.
- Cuando el Proyecto no abarque manzanas completas las alineaciones serán las que define el Plan Parcial y podrán ser modificadas mediante un Estudio de Detalle que ordene la manzana completa.

OCUPACIÓN:

Ocupación máxima de la edificación 65%.

2.ª8. - CONDICIONES DE VOLUMEN:

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN:

La altura máxima y nº de plantas quedan reflejados en el cuadro resumen de esta Ordenanza y en los planos correspondientes.

CUERPOS VOLADOS:

Si los vuelos se ejecutan sobre la propia parcela, serán como máximo de 1.25 m y la longitud de los vuelos serán como máximo del 75% de la fachada afectada. Siendo la altura mínima sobre la rasante de la parcela de 3.00 m. Si se ejecutan sobre espacio público se estará a las condiciones de las OOMM.

SÓTANOS Y SEMISÓTANOS:

Se podrán establecer:

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

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

SUPERFICIE BAJO CUBIERTA INCLINADA:

Se autorizarán cuando:

1. Estén destinados a depósitos, trasteros o buhardillas o instalaciones generales de la vivienda.
2. Estén ligados de forma indivisible al local de la planta inferior, con acceso desde este como espacio adicional o doble altura.

La superficie bajo cubierta inclinada de altura mayor de 1.5 m, computará en la edificabilidad asignada.

CUBIERTA PLANA:

Se autoriza la instalación de:

1. Depósitos o instalaciones generales del edificio.
2. Elementos ajardinados.

2.ª 9- CONDICIONES PARTICULARES:

APARCAMIENTO:

Es obligatorio una plaza de aparcamiento por vivienda y si esta tuviere más de 150 m² construidos deberán preverse dos plazas de aparcamiento.

ESPACIOS LIBRES:

Los espacios libres de la parcela serán tratados como espacios ajardinados.

INSTALACIONES:

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

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

CUBIERTAS:

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

2.ª 10. - CONDICIONES ESTÉTICAS.

El bloque se edifica en su totalidad por lo que la altura de cornisa la podrá determinar el arquitecto, dentro de los parámetros fijados en estas Ordenanzas; si se fracciona se ha de conseguir la uniformidad de cornisa, siendo obligatorio para dichas fracciones alcanzar la altura propuesta por el plan.

La introducción de fuentes de energía de eficacia energética hace que los nuevos elementos que puedan intervenir en la composición del edificio queden integrados estéticamente y justificados en el Proyecto de Edificación.

Los Proyectos de Edificación deberán prever la ubicación de futuros elementos de climatización, central o individualizada, de tal manera que queden integrados en la composición estética del edificio.

Igualmente irán incorporados en los Proyectos de Edificación las chimeneas de ventilación correspondientes a los locales en planta baja, con número suficiente, o mínimo una cada 100 m² útiles de local.

2.ª 11. - CONDICIONES AMBIENTALES.

En la construcción se favorecerá la utilización de materiales de bajo coste energético y reducido efecto contaminante en su proceso de extracción, elaboración industrial y de puesta en obra, así como la de aquellos que sean reutilizables o reciclables, de forma que agotada su vida útil no genere residuos.

Utilizar materiales de aislamiento que no contengan CFC ni HCFC. Los materiales sintéticos más recomendables son polietileno y polipropileno-copolímero (PE y PPC) o el poliestireno expandido (EPS).

Utilización de áridos reciclados, procedentes de los escombros de derribo, después de su tratamiento adecuado. En su defecto serán de canteras autorizadas.

Utilizar pinturas o barnices que cumplan normas de criterios ecológicos (norma UNE 48.300-94, pinturas y barnices de interior con ecoetiquetado).

Se evitarán las pinturas con disolventes.

Para minimizar el impacto de ruido, los acabados de fachada de las edificaciones se harán con material absorbente evitando los materiales muy reflectantes (art. 9.11.3, PGMOU).

La distribución de volúmenes será tal que se protejan por efecto pantalla las partes del edificio sensibles a las fuentes o direcciones del ruido y la orientación presentará la menor superficie de exposición a ellas.

Las zonas de servicios comunes deberán concentrarse en áreas que no requieran un nivel alto de exigencias acústicas.

Se recomienda que las viviendas dispongan como mínimo de dos fachadas, orientación opuesta que garantiza la máxima ventilación cruzada de brisas favorables, soleamiento e iluminación con luz natural adecuada en zonas de estar, cocinas y dormitorios, que reduce el consumo de energía e incrementa las condiciones de confort.

La distribución interior de la vivienda debe favorecer la orientación sur para las zonas de estar.

Se recomienda en las fachadas orientadas al Sur, prever mecanismos, como galerías acristaladas, para la captación solar en invierno y una protección de sombra en verano. Evitar estos mecanismos para las fachadas orientadas a Norte. Prever la instalación de toldos exteriores, porches, umbráculos, pérgolas y otros mecanismos, en las fachadas orientadas a poniente.

Los espacios con menos exigencias de confort térmico se utilizarán como barrera de protección del resto de habitaciones.

Siempre se justificará en el proyecto de Edificación las garantías de confort y climáticas.

Se favorecerá la recogida selectiva facilitando en las viviendas espacio suficiente para la ubicación de los diferentes recipientes, en la vivienda individual o en espacios comunitarios.

Con respecto al ahorro de agua, deben instalarse sistemas que permitan la reutilización del agua de lluvia. En las viviendas se instalarán sistemas de ahorro de agua en grifos, cisternas y duchas. Así mismo se deberá contemplar la posibilidad de instalar sistemas que permitan el aprovechamiento de las aguas grises, provenientes de lavadoras, lavabos o bañeras para el llenado de las cisternas de los inodoros.

Dado el efecto termorregulador de la vegetación, debe favorecerse la plantación de arbolado en las zonas verdes (públicas o privadas) situadas junto a las fachadas de los edificios. Para ello es conveniente el arbolado de hoja caduca que permita pasar la radiación solar en invierno y la tamicen, refrescando el ambiente, en verano.

Los colores de terminación de las fachadas deberán ser claros con el fin de proteger mejor del calor.

Utilización de carpinterías de baja permeabilidad y alta estanqueidad al aire, con doble acristalamiento o doble ventana.

Es preferible la utilización de lámparas de alumbrado de bajo consumo, especialmente en espacios comunitarios y espacios exteriores con largos periodos

de encendido. Así mismo es conveniente la utilización de lámparas fluorescentes compactas antes que las lámparas de incandescencia o halógenas en espacios comunitarios.

CUADRO RESUMEN PARCELAS ORDENANZA 2.ª:

USO	SUPERFICIE/PARCELA		OCUPAC	ALTURA	EDIFICABILIDAD
	M2				
	PRIVADO	PUBLICO	M2		
RDA 1	4.105,00			PB + I+ AT	4.433,40
RDA 2 A	3.027,00			PB + I+ AT	3.078,46
RDA 2 B	640,00			PB + I+ AT	725,76
RDA 3	4.141,00			PB + I+ AT	4.738,59

Ordenanza 3.ª Edificación residencial en manzana cerrada. RMA.

3.ª 1. - ÁMBITO.

Se aplicaran estas normas en las superficies reflejadas en el plano de Ordenación de Usos Pormenorizados del presente Plan Parcial con las siglas RMA-.

3.ª 2. - ORDENACIÓN.

Se concibe como manzanas cerradas con el interior de la misma ajardinado, con tipología unifamiliar o plurifamiliar, con limitación de alturas y profundidad.

Las alineaciones serán las definidas en el plano de Ordenación pormenorizada.

Este Plan Parcial define la ordenación precisa de modo que no es necesario un posterior instrumento de planeamiento, no obstante si por los propietarios y la legislación, se quisiera cambiar algún aspecto volumétrico, se podrá redactar el correspondiente Estudio de Detalle.

3.ª 3. - CONDICIONES DE USO.

El uso característico es el residencial, en edificio formado por una o varias viviendas. Se admite toda tipología de vivienda dentro de los parámetros establecidos.

*** Usos compatibles:**

Se admiten los usos públicos de equipamiento a cargo de la Administración o de entidades privadas.

Comercio y Restauración.

Oficinas y servicios profesionales.

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

*** Uso aparcamiento:**

Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por vivienda y si esta tuviere más de 150 m2 construidos deberán preverse dos plazas de aparcamiento.

3.ª 4. - CONDICIONES DE HIGIENE. Habrán de cumplirse las O.O.M.M. de Edificación y demás legislaciones vigentes.

3.ª 5. -CONDICIONES DE PARCELA.

Superficie mínima: 150m2.

Frente mínimo: 7 m.

3.ª 6. - CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

Edificabilidad neta sobre parcela queda reflejada en el cuadro resumen de esta ordenanza. Dentro de esta edificabilidad está incluida la comercial que se puede situar en planta baja.

3.ª 7. - CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN:

ALINEACIÓN:

Son las indicadas en los planos de alineaciones y ordenación.

OCUPACIÓN:

Fondo máximo edificable: 15 m, excepción hecha de la planta baja donde la ocupación podrá llegar al 100% de la parcela para usos no residenciales.

3.ª 8. - CONDICIONES DE VOLUMEN:

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: Altura máxima y nº de plantas quedan definidos en el cuadro resumen de la presente ordenanza y en los planos correspondientes.

CUERPOS VOLADOS: Si los vuelos se ejecutan sobre espacio público, se estará a las condiciones de la Ordenanza Municipal de la Edificación.

SÓTANOS Y SEMISÓTANOS: Se podrán establecer:

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

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

SUPERFICIE BAJO CUBIERTA INCLINADA: Se autorizarán cuando:

1. Estén destinados a depósitos, trasteros o buhardillas o instalaciones generales de la vivienda.
2. Estén ligados de forma indivisible al local de la planta inferior, con acceso desde este como espacio adicional o doble altura.

La superficie bajo cubierta inclinada de altura mayor de 1.5 m, computará en la edificabilidad asignada.

CUBIERTA PLANA: Se autoriza la instalación de:

1. Depósitos o instalaciones generales del edificio.
2. Elementos ajardinados.

3.ª 9- CONDICIONES PARTICULARES:

APARCAMIENTO:

Es obligatorio prever una plaza de aparcamiento por vivienda y si esta tuviere más de 150 m² construidos, dos plazas de aparcamiento.

ESPACIOS LIBRES:

Los espacios libres de la parcela serán tratados como espacios ajardinados.

INSTALACIONES:

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

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

CUBIERTAS:

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

3.ª 10. - CONDICIONES ESTÉTICAS.

Si el bloque se edifica en su totalidad, la altura de cornisa la podrá determinar el arquitecto, dentro de los parámetros fijados en estas Ordenanzas; si se fracciona se ha de conseguir la uniformidad de cornisa, siendo obligatorio para dichas fracciones alcanzar la altura propuesta por el plan.

La introducción de fuentes de energía de eficacia energética hace que los nuevos elementos que puedan intervenir en la composición del edificio queden integrados estéticamente y justificados en el Proyecto de Edificación.

Los Proyectos de Edificación deberán prever la ubicación de futuros elementos de climatización, central o individualizada, de tal manera que queden integrados en la composición estética del edificio.

Igualmente irán incorporados en los Proyectos de Edificación las chimeneas de ventilación correspondientes a los locales en planta baja, con número suficiente, o mínimo una cada 100 m² útiles de local.

3.ª 11. - CONDICIONES AMBIENTALES.

En la construcción se favorecerá la utilización de materiales de bajo coste energético y reducido efecto contaminante en su proceso de extracción, elaboración industrial y de puesta en obra, así como la de aquellos que sean reutilizables o reciclables, de forma que agotada su vida útil no genere residuos.

Utilizar materiales de aislamiento que no contengan CFC ni HCFC. Los materiales sintéticos más recomendables son polietileno y polipropileno-copolímero (PE y PPC) o el poliestireno expandido (EPS).

Utilización de áridos reciclados, procedentes de los escombros de derribo, después de su tratamiento adecuado. En su defecto serán de canteras autorizadas.

Utilizar pinturas o barnices que cumplan normas de criterios ecológicos (norma UNE 48.300-94, pinturas y barnices de interior con ecoetiquetado).

Se evitarán las pinturas con disolventes.

Para minimizar el impacto de ruido, los acabados de fachada de las edificaciones se harán con material absorbente evitando los materiales muy reflectantes (art. 9.11.3, PGMOU).

La distribución de volúmenes será tal que se protejan por efecto pantalla las partes del edificio sensibles a las fuentes o direcciones del ruido y la orientación presentará la menor superficie de exposición a ellas.

Las zonas de servicios comunes deberán concentrarse en áreas que no requieran un nivel alto de exigencias acústicas.

Se recomienda que las viviendas dispongan como mínimo de dos fachadas, orientación opuesta que garantiza la máxima ventilación cruzada de brisas favorables, soleamiento e iluminación con luz natural adecuada en zonas de estar, cocinas y dormitorios, que reduce el consumo de energía e incrementa las condiciones de confort.

La distribución interior de la vivienda debe favorecer la orientación sur para las zonas de estar.

Se recomienda en las fachadas orientadas al Sur, prever mecanismos, como galerías acristaladas, para la captación solar en invierno y una protección de sombra en verano. Evitar estos mecanismos para las fachadas orientadas a Norte. Prever la instalación de toldos exteriores, porches, umbráculos, pérgolas y otros mecanismos, en las fachadas orientadas a poniente.

Los espacios con menos exigencias de confort térmico se utilizarán como barrera de protección del resto de habitaciones.

Siempre se justificará en el proyecto de Edificación las garantías de confort y climáticas.

Se favorecerá la recogida selectiva facilitando en las viviendas espacio suficiente para la ubicación de los diferentes recipientes, en la vivienda individual o en espacios comunitarios.

Con respecto al ahorro de agua, deben instalarse sistemas que permitan la reutilización del agua de lluvia. En las viviendas se instalarán sistemas de ahorro de agua en grifos, cisternas y duchas. Así mismo se deberá contemplar la posibilidad de instalar sistemas que permitan el aprovechamiento de las aguas grises, provenientes de lavadoras, lavabos o bañeras para el llenado de las cisternas de los inodoros.

Dado el efecto termorregulador de la vegetación, debe favorecerse la plantación de arbolado en las zonas verdes (públicas o privadas) situadas junto a las fachadas de los edificios. Para ello es conveniente el arbolado de hoja caduca que permita pasar la radiación solar en invierno y la tamicen, refrescando el ambiente, en verano.

Los colores de terminación de las fachadas deberán ser claros con el fin de proteger mejor del calor.

Utilización de carpinterías de baja permeabilidad y alta estanqueidad al aire, con doble acristalamiento o doble ventana.

Es preferible la utilización de lámparas de alumbrado de bajo consumo, especialmente en espacios comunitarios y espacios exteriores con largos periodos de encendido. Así mismo es conveniente la utilización de lámparas fluorescentes compactas antes que las lámparas de incandescencia o halógenas en espacios comunitarios.

CUADRO RESUMEN PARCELAS ORDENANZA 3.ª:

USO	SUPERFICIE/PARCELA		OCUPAC	ALTURA	EDIFICABILIDAD
	M2				
	PRIVADO	PUBLICO	M2		
RMA 1	1.250,00			PB + III	3.075,44
RMA 2	177,20			PB + III	686,45
RMA 3	291,00			PB + III	1.110,11
RMA 4	217,00			PB + III	762,48
RMA 5	3.970,00			PB + III	6.886,32

Ordenanza 4.ª Edificación residencial plurifamiliar bloque aislado. RBAA.

4.ª 1. - ÁMBITO.

Se aplicarán estas normas en las superficies que se grafían en el plano de Ordenación de Usos Pormenorizados del presente Plan Parcial con las siglas RBAA-.

4.ª 2. - ORDENACIÓN.

La concepción como bloques aislados, permite la liberación del suelo de la manzana dando lugar a la creación de espacios ajardinados de uso privado. Los bloques se ubican en la parcela sin necesidad de seguir las alineaciones oficiales.

Las alineaciones serán las definidas en el plano de Ordenación pormenorizada y los edificios vienen definidos por la línea poligonal envolvente, dentro de la cual se inscriben.

Este Plan Parcial define la ordenación precisa de modo que no es necesario un posterior instrumento de planeamiento, no obstante si por los propietarios y la legislación, se quisiera cambiar algún aspecto volumétrico, se podrá redactar el correspondiente Estudio de Detalle.

4.ª 3. - CONDICIONES DE USO.

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

Se permite el uso de vivienda o local en planta baja por bloque completo.

* Usos compatibles:

Se admiten los usos públicos de equipamiento a cargo de la Administración o de entidades privadas.

Comercio y Restauración en locales en planta baja.

Oficinas y servicios profesionales.

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

* Aparcamiento: Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por vivienda y si esta tuviere más de 150 m² construidos deberán preverse dos plazas de aparcamiento.

4.ª4. - CONDICIONES DE HIGIENE. Habrán de cumplirse las O.O.M.M. de Edificación y demás legislaciones vigentes.

4.ª5.- CONDICIONES DE PARCELA.

Superficie mínima: la correspondiente a la definición de un bloque completo.

Frente mínimo: el conformado por el propio bloque.

4.ª 6. - CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

Edificabilidad neta sobre parcela queda reflejada en el cuadro resumen de esta ordenanza. Dentro de esta edificabilidad está incluida la comercial que se puede situar en planta baja.

4.ª 7. - CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN:

ALINEACIÓN: La edificación tendrá ubicación libre en la parcela, no estando sujeta a la alineación oficial siempre y cuando se retranquee una distancia mínima de 4m de los viales y de las zonas verdes colindantes, y una distancia de 10 m de los lindes con otras parcelas.

OCUPACIÓN:

Ocupación máxima: 50%

4.ª8. - CONDICIONES DE VOLUMEN:

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN:

La altura máxima y nº de plantas: quedan reflejados en el cuadro resumen de esta Ordenanza y en los planos correspondientes; las alturas máximas permitidas son planta baja, quince alturas más ático.

ÁTICOS: En todas las edificaciones podrán construirse áticos. Estos se retranquearán como mínimo 3 m de la planta inmediatamente inferior.

SÓTANOS Y SEMISÓTANOS: Se podrán establecer:

1. Las instalaciones al servicio de la edificación.
2. Aparcamiento y garajes.

3. Los usos no residenciales funcionalmente complementarios del principal ubicado en la planta baja y con acceso desde la misma.

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

SUPERFICIE BAJO CUBIERTA INCLINADA: Se autorizarán cuando:

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

2. Estén ligados de forma indivisible al local de la planta inferior, vivienda o uso permitido, con acceso desde este como espacio adicional o doble altura.

La superficie bajo cubierta inclinada de altura mayor de 1.5 m, computará en la edificabilidad asignada.

CUBIERTA PLANA: Se autoriza la instalación de:

1. Trasteros, si no existe planta ático, con 2.5 m de altura desde el último forjado y retranqueados 4 m de fachadas. Será uno por vivienda o local como elemento inseparable y máximo de 10 m² útiles. El acceso será desde la escalera común del edificio o desde la terraza.

2. Depósitos o instalaciones generales del edificio.

3. Elementos ajardinados de uso común al edificio.

4.ª 9- **CONDICIONES PARTICULARES:**

APARCAMIENTO: Es obligatorio una plaza de aparcamiento por vivienda y si esta tuviere mas de 150 m² construidos deberán preverse dos plazas de aparcamiento y cada 100 m² construidos de comercial.

ESPACIOS LIBRES:

Los Espacios Libres Privados de cada parcela se consideran indivisibles, sin perjuicio de la construcción de los edificios y su subdivisión con arreglo a la legislación de propiedad horizontal.

Se constituirá sobre las zonas de Espacios Libres Privados destinadas a utilización conjunta, una comunidad de propietarios que garantice, según proceda en derecho, un uso común de la misma de tal modo que la posibilidad de utilizarla y el deber de conservarla sea igual para todas y cada una de las viviendas permitidas en la manzana.

Las plantas bajas abiertas no computarán como superficie edificable excepto los zaguanes de acceso a las viviendas en su parte cerrada. Estas plantas bajas tendrán una altura libre mínima de 3.60m.

Los Espacios Libres Privados resultantes, una vez descontada la edificación, tendrán una superficie no inferior al 50% ajardinada. Dentro de esta superficie se podrá ubicar la piscina y pistas deportivas, caso de existir.

El resto del espacio se dedicará a Otros Usos tales como terrazas, zonas deportivas, áreas de relación... permitiéndose construcciones no cubiertas o semicubiertas como pérgolas o edificaciones auxiliares de instalaciones deportivas con un máximo de 5% del espacio libre, sin que computen a efectos de edificabilidad.

En el subsuelo se ubicarán los garajes al servicio de la edificación, siempre que se respeten los porcentajes de diferentes usos mencionados en los párrafos anteriores.

INSTALACIONES:

En los servicios de calefacción y agua caliente sanitaria se recomienda la centralización para todo el edificio.

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

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

CUBIERTAS:

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

4.ª 10. - CONDICIONES ESTÉTICAS.

El bloque o manzana se edifica en su totalidad por lo que la altura de cornisa la podrá determinar el arquitecto, dentro de los parámetros fijados en estas Ordenanzas.

La introducción de fuentes de energía de eficacia energética hace que los nuevos elementos que puedan intervenir en la composición del edificio queden integrados estéticamente y justificados en el Proyecto de Edificación.

Los Proyectos de Edificación deberán prever la ubicación de futuros elementos de climatización, central o individualizada, de tal manera que queden integrados en la composición estética del edificio.

Igualmente irán incorporados en los Proyectos de Edificación las chimeneas de ventilación correspondientes a los locales en planta baja, con número suficiente, o mínimo una cada 100 m² útiles de local.

4.ª 11. - CONDICIONES AMBIENTALES.

En la construcción se favorecerá la utilización de materiales de bajo coste energético y reducido efecto contaminante en su proceso de extracción, elaboración industrial y de puesta en obra, así como la de aquellos que sean reutilizables o reciclables, de forma que agotada su vida útil no genere residuos.

Utilizar materiales de aislamiento que no contengan CFC ni HCFC. Los materiales sintéticos más recomendables son polietileno y polipropileno-copolímero (PE y PPC) o el poliestireno expandido (EPS).

Utilización de áridos reciclados, procedentes de los escombros de derribo, después de su tratamiento adecuado. En su defecto serán de canteras autorizadas.

Utilizar pinturas o barnices que cumplan normas de criterios ecológicos (norma UNE 48.300-94, pinturas y barnices de interior con ecoetiquetado).

Se evitarán las pinturas con disolventes.

Para minimizar el impacto de ruido, los acabados de fachada de las edificaciones se harán con material absorbente evitando los materiales muy reflectantes (art. 9.11.3, PGMOU).

La distribución de volúmenes será tal que se protejan por efecto pantalla las partes del edificio sensibles a las fuentes o direcciones del ruido y la orientación presentará la menor superficie de exposición a ellas.

Las zonas de servicios comunes deberán concentrarse en áreas que no requieran un nivel alto de exigencias acústicas.

Se recomienda que las viviendas dispongan como mínimo de dos fachadas, orientación opuesta que garantiza la máxima ventilación cruzada de brisas favorables, soleamiento e iluminación con luz natural adecuada en zonas de estar, cocinas y dormitorios, que reduce el consumo de energía e incrementa las condiciones de confort.

La distribución interior de la vivienda debe favorecer la orientación sur para las zonas de estar.

Se recomienda en las fachadas orientadas al Sur, prever mecanismos, como galerías acristaladas, para la captación solar en invierno y una protección de sombra en verano. Evitar estos mecanismos para las fachadas orientadas a Norte. Prever la instalación de toldos exteriores, porches, umbráculos, pérgolas y otros mecanismos, en las fachadas orientadas a poniente.

Los espacios con menos exigencias de confort térmico se utilizarán como barrera de protección del resto de habitaciones.

Siempre se justificará en el proyecto de Edificación las garantías de confort y climáticas.

Se favorecerá la recogida selectiva facilitando en las viviendas espacio suficiente para la ubicación de los diferentes recipientes, en la vivienda individual o en espacios comunitarios.

Con respecto al ahorro de agua, deben instalarse sistemas que permitan la reutilización del agua de lluvia. En las viviendas se instalarán sistemas de ahorro de agua en grifos, cisternas y duchas. Así mismo se deberá contemplar la posibilidad de instalar sistemas que permitan el aprovechamiento de las aguas grises, provenientes de lavadoras, lavabos o bañeras para el llenado de las cisternas de los inodoros.

Dado el efecto termorregulador de la vegetación, debe favorecerse la plantación de arbolado en las zonas verdes (públicas o privadas) situadas junto a las fachadas de los edificios. Para ello es conveniente el arbolado de hoja caduca que permita pasar la radiación solar en invierno y la tamicen, refrescando el ambiente, en verano.

Los colores de terminación de las fachadas deberán ser claros con el fin de proteger mejor del calor.

Utilización de carpinterías de baja permeabilidad y alta estanqueidad al aire, con doble acristalamiento o doble ventana.

Es preferible la utilización de lámparas de alumbrado de bajo consumo, especialmente en espacios comunitarios y espacios exteriores con largos periodos de encendido. Así mismo es conveniente la utilización de lámparas fluorescentes compactas antes que las lámparas de incandescencia o halógenas en espacios comunitarios.

CUADRO RESUMEN PARCELAS ORDENANZA 4.ª:

USO	SUPERFICIE/PARCELA		OCUPAC	ALTURA	EDIFICABILIDAD
	M2				
	PRIVADO	PUBLICO	M2		
RBAA 1A	3.828,00			PB + XV+ AT	12.921,92

Ordenanza 4.ª1 Edificación residencial plurifamiliar bloque aislado. RBB.

4.ª1. 1. - ÁMBITO.

Se aplicarán estas normas en las superficies que se grafían en el plano de Ordenación de Usos Pormenorizados del presente Plan Parcial con las siglas RBB.

4.ª1. 2. - ORDENACIÓN.

La concepción como bloques aislados, permite la liberación del suelo de la manzana dando lugar a la creación de espacios ajardinados de uso privado. Los bloques se ubican en la parcela, quedando fijada en los planos de ordenación la envolvente máxima para cada uno de ellos.

Las alineaciones y los vuelos serán los definidos en el plano de Ordenación pormenorizada y los edificios vienen definidos por la línea poligonal envolvente, dentro de la cual se inscriben.

Este Plan Parcial define la ordenación precisa de modo que no es necesario un posterior instrumento de planeamiento, no obstante si por los propietarios y la legislación, se quisiera cambiar algún aspecto volumétrico, se podrá redactar el correspondiente Estudio de Detalle.

4.ª1. 3. - CONDICIONES DE USO.

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

No se permite el uso de vivienda en planta baja.

* Usos compatibles:

Se admiten los usos públicos de equipamiento a cargo de la Administración o de entidades privadas.

Comercio y Restauración en locales en planta baja.

Oficinas y servicios profesionales.

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

* Aparcamiento: Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por vivienda y si esta tuviere más de 150 m² construidos deberán preverse dos plazas de aparcamiento.

4.ª1.4. - CONDICIONES DE HIGIENE. Habrán de cumplirse las O.O.M.M. de Edificación y demás legislaciones vigentes.

4.ª1.5.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN MÍNIMA.

Los Espacios Libres Privados de cada manzana se consideran indivisibles, sin perjuicio de su construcción y de su subdivisión con arreglo a la legislación de propiedad horizontal.

4.ª1.6. -CONDICIONES DE PARCELA.

Superficie mínima: 1.500 m².

Fachada mínima: 12 m.

4.ª1.7. - CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

Edificabilidad neta sobre parcela queda reflejada en el cuadro resumen de esta ordenanza. Dentro de esta edificabilidad está incluida la comercial que se puede situar en planta baja.

La edificabilidad se refiere exclusivamente a la superficie construida, con independencia de su altura.

4.ª1.8. - CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN:

ALINEACIÓN: Son las indicadas en los planos de alineaciones y ordenación, quedando perfectamente definida para cada bloque o edificio, la huella máxima, sin incluir los vuelos.

Las alineaciones definidas podrán ser modificadas mediante un Estudio de Detalle que ordene la manzana completa, o parte sustantiva de ésta, salvo en lo previsto 4.ª1. 2 del presente texto.

OCUPACIÓN: La ocupación máxima sobre rasante se ceñirá a las alineaciones definidas por el presente Plan Parcial, con la sola limitación de los retranqueos a viario o linderos que en su caso procedan y no sobrepasar la edificabilidad máxima permitida.

En planta de sótano o semisótano la ocupación de las manzanas podrá ser total sin que dicha ocupación cuente a efectos de edificabilidad, siempre que el uso y destino sea el de aparcamientos. En los espacios que excedan del ámbito de la edificación, la cota de coronación del forjado se situará 0,40 m por debajo de la rasante de la acera a fin de permitir el ajardinamiento posterior de dicha superficie.

VALLADO DE PARCELAS: Se admite el vallado por bloques completos.

Para las manzanas RBB1, RBB2, RBB3, RBB5 y RBB6 el vallado será por manzanas completas, solo se admite el vallado parcial de piscinas en su caso, con una parte opaca de altura máxima un metro y el resto hasta los dos metros con seto vegetal, salvo que el edificio corresponda a una sola propiedad.

4.ª1.9. - **CONDICIONES DE VOLUMEN:**

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN:

La altura y nº de plantas: para la solución volumétrica planteada quedan reflejados en el cuadro resumen de esta Ordenanza y en los planos correspondientes. No obstante queda fijada la altura máxima para todo el sector en 16 plantas + Ático.

SÓTANOS Y SEMISÓTANOS: Se podrán establecer:

1. Las instalaciones al servicio de la edificación.
2. Aparcamiento y garajes.
3. Los usos no residenciales funcionalmente complementarios del principal ubicado en la planta baja y con acceso desde la misma.
4. Trasteros vinculados a las viviendas.

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

Los trasteros se podrán ubicar en los sótanos y semisótanos, nunca en las plantas superiores de los edificios.

SUPERFICIE BAJO CUBIERTA INCLINADA: Se autorizarán cuando:

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

La superficie bajo cubierta inclinada de altura mayor de 1.5 m, computará en la edificabilidad asignada.

CUBIERTA PLANA: Se autoriza la instalación de:

1. Depósitos o instalaciones generales del edificio.
2. Elementos ajardinados de uso común al edificio y piscinas.

4.ª1.10- **CONDICIONES PARTICULARES:**

APARCAMIENTO: Es obligatorio una plaza de aparcamiento por vivienda y si esta tuviere mas de 150 m2 construidos deberán preverse dos plazas de aparcamiento y cada 100 m2 construidos de comercial.

ESPACIOS LIBRES:

Los Espacios Libres Privados resultantes una vez descontada la edificación, tendrán una superficie ajardinada, no inferior al 30%. Dentro de esta superficie se podrá ubicar la piscina, caso de existir.

El resto del espacio se dedicará a Otros Usos tales como terrazas, zonas deportivas, áreas de relación... permitiéndose construcciones no cubiertas o semicubiertas como pérgolas, o edificaciones auxiliares de instalaciones deportivas con un máximo del 5% del espacio libre, incluso rampas de acceso a garaje.

En el subsuelo se ubicarán los garajes al servicio de la edificación, que podrán ocupar el 100% de la superficie de la parcela. Las partes del mismo que sobrepasen la huella de la edificación, deberán situar la cota de la cara superior del forjado de techo de sótano a -0,40 m sobre la rasante urbanística, para permitir el paso de instalaciones, ajardinamiento, etc.

INSTALACIONES:

Las instalaciones energéticas utilizarán gas natural como combustible.

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

CUBIERTAS:

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

4.ª1.11. - CONDICIONES ESTÉTICAS.

Dado que las edificaciones se podrán ejecutar fraccionadamente, para la composición y continuidad de las fachadas, se ha de conseguir la uniformidad de cornisa, siendo obligatorio para dichas fracciones alcanzar la altura máxima permitida. Si el bloque o manzana se edifica en su totalidad, la altura de cornisa la podrá determinar el arquitecto, dentro de los parámetros fijados en estas ordenanzas.

Para minimizar el impacto de ruido, los acabados de fachada de las edificaciones se harán con material absorbente evitando los materiales muy reflectantes (art. 9.11.3, PGMOU).

En las fachadas orientadas al Sur se deberá prever galerías acristaladas para la captación solar en invierno y una protección de sombra en verano. Evitar estos mecanismos para las fachadas orientadas a Norte.

La introducción de fuentes de energía de eficacia energética hace que los nuevos elementos que puedan intervenir en la composición del edificio queden integrados estéticamente y justificados en el Proyecto de Edificación.

Los Proyectos de Edificación deberán prever la ubicación de futuros elementos de climatización, central o individualizada, de tal manera que queden integrados en la composición estética del edificio.

Igualmente irán incorporados en los Proyectos de Edificación las chimeneas de ventilación correspondientes a los locales en planta baja, con número suficiente, o mínimo una cada 100 m² útiles de local.



CUADRO RESUMEN PARCELAS ORDENANZA 4.ª1.

USO	SUPERFICIE/PARCELA		OCUPAC	ALTURA	EDIFICABILIDAD
	M2				
	PRIVADO	PUBLICO	M2		
RBB 1	8.521,70			VI+AT; VII+AT	20.509,29
RBB 2	9.011,00			VI+AT; VII+AT	19.690,16
RBB 3	3.500,00			XII+AT	8.200,00
RBB 4	9.296,01			VI+AT; VII+AT	15.617,71
RBB 5	10.364,70			VII+AT; XII+AT	21.168,97
RBB 6	10.872,10			VII+AT; XII+AT	25.093,20
RBB 7	9.635,00			I; XVI; VII+AT	23.166,14
RBB 8	12.299,70			I; XII+AT	26.730,21
RBB 9	1.650,70			XVI+AT	6.070,32

DETALLE DE ORDENANZA 4.ª1.

MANZANA	DENOMINACIÓN EDIFICACION	SUP. TOTAL PARCELA	SUP. HUELLA EDIFICACION	ALTURAS	EDIFICABILIDAD
RBB1	T11		882,00	VII+AT	6.432,63
	E13		900,00	VI+AT	6.062,15
	E14		1.432,00	V+AT	8.014,51
TOTAL RBB1		8.521,70	3.214,00		20.509,29
RBB2	T12		882,00	VII+AT	6.248,20
	E15		1.124,00	VI+AT	7.188,71
	E16		933,18	VI+AT	6.253,25
TOTAL RBB2		9.011,00	2.939,18		19.690,16
RBB3	T1		360,00	XII+AT	4.100,00
	T14		360,00	XII+AT	4.100,00
TOTAL RBB3		3.500,00	720,00		8.200,00
RBB4	T13		872,00	VII+AT	5.000,00
	E5		1.290,10	VI+AT	6.917,71
	E6		600,00	VI+AT	3.700,00
TOTAL RBB4		9.296,01	2.762,10		15.617,71
RBB5	E8		1.781,37	VII+AT	11.083,51
	E9		465,00	VII+AT	3.077,40
	T15		529,00	XII+AT	7.008,06
TOTAL RBB5		10.364,70	2.775,37		21.168,97
RBB6	T10		529,00	XII+AT	5.359,62
	E10		900,00	VII+AT	6.744,53
	E11		900,00	VII+AT	6.855,18
	E12		810,00	VII+AT	6.133,87
TOTAL RBB6		10.872,10	3.139,00		25.093,20
RBB7	T2		1.826,00	I; XVI	7.406,00
	E1		813,00	I; VII+AT	3.950,00
	E2		813,00	I; VII+AT	3.950,00
	E3		813,00	I; VII+AT	3.950,00
	E4		813,00	I; VII+AT	3.910,14
TOTAL RBB7		9.635,00	5.078,00		23.166,14
RBB8	T4		450,00	XII+AT	4.000,00
	T5		783,00	I; XII+AT	4.400,00
	T8		795,00	I; XII+AT	4.400,00
	T7		721,00	I; XII+AT	4.598,12
	T6		720,00	I; XII+AT	5.332,09
	T9		360,00	XII+AT	4.000,00
TOTAL RBB8		12.299,70	3.829,00		26.730,21
RBB9	T3		360,00	XVI+AT	6.070,32
TOTAL RBB9		1.650,70	360,00		6.070,32
SUMA		75.150,91	24.816,65		166.246,00

4.3.2. ZONA DE USO DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS.

Ordenanza 5.ª Edificación de equipamientos

5.ª 1. - ÁMBITO.

Se aplicaran estas normas en las superficies que se graffa en el plano de Ordenación de Usos Pormenorizados del presente Plan Parcial con las siglas DE.

5.ª 2. - ORDENACIÓN.

Las alineaciones serán las definidas en el plano de Ordenación pormenorizada.

5.ª 3. - CONDICIONES DE USO.

* El uso característico es el equipamiento público.

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

* Aparcamiento: Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por 100 m² construidos.

5.ª 4. - CONDICIONES DE HIGIENE.

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

5.ª 5. -CONDICIONES DE PARCELA.

Superficie mínima: 1.000 m².

5.ª 6. - CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

Edificabilidad: 2 m²/m².

5.ª 7. - CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN:

ALINEACIÓN:

Retranqueo mínimo a todos los linderos de 4,5 m.

5.ª 8. - CONDICIONES DE VOLUMEN:

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN:

Altura máxima y nº de plantas III

Altura mínima y nº de plantas I

ÁTICOS:

En las manzanas que se autorizan, reflejadas en el cuadro resumen de la Ordenanza y planos, estos se retranquearán como mínimo 5 m de la alineación, quedando dentro de la línea trazada desde la cara superior del forjado a 45.º

CUERPOS VOLADOS:

Los vuelos se ejecutan sobre la propia línea de ocupación y serán como máximo el 75% de la fachada afectada.

SÓTANOS Y SEMISÓTANOS:

Se podrán establecer:

1. Las instalaciones al servicio de la edificación.
2. Aparcamiento y garajes.

SUPERFICIE BAJO CUBIERTA INCLINADA:

Se autorizarán cuando:

Estén destinados a depósitos, trasteros o buhardillas o instalaciones generales de la edificación.

CUBIERTA PLANA:

Se autoriza la instalación de:

1. Depósitos o instalaciones generales del edificio.
2. Elementos ajardinados.

5.ª 9- CONDICIONES PARTICULARES:

APARCAMIENTO:

Es obligatoria una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos.

ESPACIOS LIBRES:

Los espacios libres de la parcela serán tratados como espacios ajardinados.

INSTALACIONES:

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

Debe preverse la instalación de colectores solares que garanticen, al menos, el 30% de la demanda de agua caliente sanitaria.

CUBIERTAS:

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

5.ª 10. - CONDICIONES ESTÉTICAS.

El bloque o manzana se edifica en su totalidad por lo que la altura de cornisa la podrá determinar el arquitecto, dentro de los parámetros fijados en estas Ordenanzas.

La introducción de fuentes de energía de eficacia energética hace que los nuevos elementos que puedan intervenir en la composición del edificio queden integrados estéticamente y justificados en el Proyecto de Edificación.

Los Proyectos de Edificación deberán prever la ubicación de futuros elementos de climatización, central o individualizada, de tal manera que queden integrados en la composición estética del edificio.

Igualmente irán incorporados en los Proyectos de Edificación las chimeneas de ventilación correspondientes a los locales en planta baja, con número suficiente, o mínimo una cada 100 m² útiles de local.

5.ª 11. - CONDICIONES AMBIENTALES.

En la construcción se favorecerá la utilización de materiales de bajo coste energético y reducido efecto contaminante en su proceso de extracción, elaboración industrial y de puesta en obra, así como la de aquellos que sean reutilizables o reciclables, de forma que agotada su vida útil no genere residuos.

Utilizar materiales de aislamiento que no contengan CFC ni HCFC. Los materiales sintéticos más recomendables son polietileno y polipropileno-copolímero (PE y PPC) o el poliestireno expandido (EPS).

Utilización de áridos reciclados, procedentes de los escombros de derribo, después de su tratamiento adecuado. En su defecto serán de canteras autorizadas.

Utilizar pinturas o barnices que cumplan normas de criterios ecológicos (norma UNE 48.300-94, pinturas y barnices de interior con ecoetiquetado).

Se evitarán las pinturas con disolventes.

Para minimizar el impacto de ruido, los acabados de fachada de las edificaciones se harán con material absorbente evitando los materiales muy reflectantes (art. 9.11.3, PGMOU).

La distribución de volúmenes será tal que se protejan por efecto pantalla las partes del edificio sensibles a las fuentes o direcciones del ruido y la orientación presentará la menor superficie de exposición a ellas.

Las zonas de servicios comunes deberán concentrarse en áreas que no requieran un nivel alto de exigencias acústicas.

Se recomienda que las viviendas dispongan como mínimo de dos fachadas, orientación opuesta que garantiza la máxima ventilación cruzada de brisas favorables, soleamiento e iluminación con luz natural adecuada en zonas de estar, cocinas y dormitorios, que reduce el consumo de energía e incrementa las condiciones de confort.

La distribución interior de la vivienda debe favorecer la orientación sur para las zonas de estar.

Se recomienda en las fachadas orientadas al Sur, prever mecanismos, como galerías acristaladas, para la captación solar en invierno y una protección de sombra en verano. Evitar estos mecanismos para las fachadas orientadas a Norte. Prever la instalación de toldos exteriores, porches, umbráculos, pérgolas y otros mecanismos, en las fachadas orientadas a poniente.

Los espacios con menos exigencias de confort térmico se utilizarán como barrera de protección del resto de habitaciones.

Siempre se justificará en el proyecto de Edificación las garantías de confort y climáticas.

Se favorecerá la recogida selectiva facilitando en las viviendas espacio suficiente para la ubicación de los diferentes recipientes, en la vivienda individual o en espacios comunitarios.

Con respecto al ahorro de agua, deben instalarse sistemas que permitan la reutilización del agua de lluvia. En las viviendas se instalarán sistemas de ahorro de agua en grifos, cisternas y duchas. Así mismo se deberá contemplar la posibilidad de instalar sistemas que permitan el aprovechamiento de las aguas grises, provenientes de lavadoras, lavabos o bañeras para el llenado de las cisternas de los inodoros.

Dado el efecto termorregulador de la vegetación, debe favorecerse la plantación de arbolado en las zonas verdes (públicas o privadas) situadas junto a las fachadas de los edificios. Para ello es conveniente el arbolado de hoja caduca que permita pasar la radiación solar en invierno y la tamicen, refrescando el ambiente, en verano.

Los colores de terminación de las fachadas deberán ser claros con el fin de proteger mejor del calor.

Utilización de carpinterías de baja permeabilidad y alta estanqueidad al aire, con doble acristalamiento o doble ventana.

Es preferible la utilización de lámparas de alumbrado de bajo consumo, especialmente en espacios comunitarios y espacios exteriores con largos periodos de encendido. Así mismo es conveniente la utilización de lámparas fluorescentes compactas antes que las lámparas de incandescencia o halógenas en espacios comunitarios.

4.3.3. ZONA DE USO DE ESPACIOS LIBRES.

Ordenanza 6.ª De espacios libres

6.ª 1. - ÁMBITO.

Se aplicaran estas normas en las superficies que se grafía en el plano de Ordenación de Usos Pormenorizados del presente Plan Parcial con las siglas EV.

6.ª 2. - ORDENACIÓN.

Las alineaciones serán las definidas en el plano de Ordenación pormenorizada.

6.ª 3. - CONDICIONES DE USO.

* Usos compatibles: Se admiten los usos públicos deportivos, instalaciones descubiertas, hasta una ocupación máxima del 10% de la superficie de la zona verde.

Admitirán pequeñas construcciones de carácter temporal o definitivo en régimen de concesión administrativa o autorización, como quioscos de periódicos y revistas, golosinas y bebidas no alcohólicas y similares.

Admitirán instalaciones de servicios públicos subterráneos.

* Usos prohibidos: Se prohíbe el resto de usos.

6.ª 4. - CONDICIONES DE HIGIENE.

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

6.ª 5. -CONDICIONES DE PARCELA.

Superficie mínima: 200m².

En los espacios libres se respetaran los árboles existentes de mediano o gran porte así como especies singulares y protegidas y se estará a las disposiciones que para los espacios libres presenta el Plan Parcial.

4.3.4. ZONA DE USO DEL VIARIO.

Ordenanza 7.ª Viario

7.ª 1. - ÁMBITO.

Se aplicaran estas normas en las superficies que se grafía en el plano de Ordenación de Usos Pormenorizados del presente Plan Parcial.

7.ª 2. - ORDENACIÓN.

Las alineaciones serán las definidas en el plano correspondiente.

7.ª 3. - CONDICIONES DE USO.

* El uso característico es el destinado a los espacios de dominio y uso público destinado a posibilitar el movimiento de los peatones y los vehículos motorizados, así como la ubicación de aparcamientos.

* Usos compatibles: Se admiten los usos de infraestructuras básicas y mobiliario urbano.

* Usos prohibidos: el resto de usos.

7.ª 4. - CONDICIONES DE HIGIENE.

Habrán de cumplirse las legislaciones sectoriales y demás vigentes.

7.ª 5- CONDICIONES PARTICULARES:

APARCAMIENTO:

Los grafados en los planos

ESPACIOS LIBRES:

Todos los ejes viarios de ancho igual o mayor de 10 m serán arbolados.

Quedan reflejados en los planos los viarios con carril bici y las sendas peatonales.

4.3.5. ZONA DE USO DE SERVICIOS URBANOS.**Ordenanza 8.ª Servicios urbanos****8.ª 1. - ÁMBITO.**

Se aplicaran estas normas a las infraestructuras básicas requeridas por el Plan Parcial.

8.ª 2. - CONDICIONES DE HIGIENE.

Habrán de cumplirse las legislaciones sectoriales y demás vigentes.

8.ª 3. - CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

Edificabilidad: 0.5 m²/m².

8.ª 4. - CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN:

OCUPACIÓN: Ocupación máxima: 50%.

SÓTANOS Y SEMISÓTANOS: Siempre que no exista impedimento tecnológico serán soterradas las instalaciones, excepto el transporte público.

8.ª 5. - CONDICIONES PARTICULARES:

Los espacios libres de las parcelas asignadas serán tratados como elementos de jardinería.

Los centros de transformación serán subterráneos según establece el PGMOU, salvo resolución expresa en contra de la compañía suministradora, derivada de la norma de la propia compañía.

Podrán situarse en espacios libres y los Proyectos de Urbanización podrán relocalizar los previstos.

El sistema de recogida de basuras se pretende sea subterráneo.

4.4 Normas de protección: Culturales y ambientales.

El contenido de este punto se encuentra desarrollado en el ESTUDIO DE INCIDENCIA AMBIENTAL del Plan Parcial original aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Murcia. Se incluyen a continuación las Medidas Preventivas y Correctoras así como el Programa de Vigilancia Ambiental, que se deberán tener en cuenta tanto en el Proyecto de Urbanización como en los Proyectos de Edificación.

Medidas preventivas

Se debe dar cumplimiento al vigente Código Técnico de la Edificación, CTE, que es el marco normativo por el que se regulan las exigencias básicas de calidad que deben cumplir los edificios, incluidas sus instalaciones, para satisfacer los requisitos básicos de seguridad y habitabilidad, en desarrollo de lo previsto en la disposición adicional segunda de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

El CTE establece dichas exigencias básicas para cada uno de los requisitos básicos de:

- Seguridad estructural
- Seguridad en caso de incendio
- Seguridad de utilización

- Higiene, salud y protección del medio ambiente
- Protección contra el ruido
- Ahorro de energía
- Aislamiento térmico

Protección de la atmósfera:

- Los niveles de emisión de los diferentes contaminantes emitidos por la obra (maquinaria, operaciones, almacenamiento de materiales pulverulentos, etc.) deberán estar dentro de los límites fijados por la Ordenanza Municipal de Protección de la Atmósfera.

- A fin de minimizar los niveles de emisión de gases contaminantes, antes del inicio de las obras deberá someterse a revisión toda la maquinaria para comprobar su correcto funcionamiento.

- Se tomarán las precauciones necesarias para reducir las emisiones de polvo al mínimo posible, evitando su dispersión. En el almacenamiento al aire libre de materiales a granel se tomarán las medidas adecuadas para evitar que la acción del viento pueda levantar el polvo. A tal fin se aplicarán las medidas correctoras oportunas como mantener el material constantemente humedecido, cubierto con fundas de lona, plástico o de cualquier otro tipo, o se protegerá mediante la colocación de pantallas cortavientos (arts. 42 y 43 de la Ordenanza Municipal de Protección de la Atmósfera).

- Los propietarios y conductores de vehículos que transporten tierras, escombros, materiales pulverulentos u otros que puedan ensuciar la vía pública, están obligados a tomar las medidas oportunas a fin de evitar que se produzcan derrames o voladuras de los mismos (art. 11 de la Ordenanza Municipal de Limpieza Viaria, Almacenamiento, Recogida y Disposición Final de desechos y residuos sólidos).

- Antes de salir de la zona de obras, a los vehículos que transitaran por ella habrán de lavárseles los bajos y ruedas a fin de impedir que ensucien la vía pública. (Art. 13 de la Ordenanza Municipal de Limpieza Viaria, Almacenamiento, Recogida y Disposición Final de Desechos y Residuos Sólidos).

- Las calles de 12 m o más de anchura deberán disponer de alineaciones arbóreas.

- La separación entre la fachada de los edificios y la calzada no será inferior al 30% del ancho de la calzada, para así alejar de las edificaciones la "campana de contaminantes atmosféricos.

Contaminación acústica:

- "Los trabajos temporales como las obras de construcción públicas o privadas no podrán alcanzar durante el periodo diurno (07,00-22,00 horas), a 5 metros de distancia, niveles superiores a 90 dB(A), a cuyo fin se adoptarán las medidas correctoras que procedan. No podrán realizarse entre las 22 y las 7 horas cuando produzcan un incremento sobre el nivel de fondo de los niveles sonoros del interior de propiedades ajenas". (art. 32 de la Ordenanza municipal sobre Protección de la Atmósfera contra la Emisión de Ruidos y Vibraciones).

- Antes del inicio de las obras toda la maquinaria se someterá a revisión con el fin de asegurar su buen funcionamiento y minimizar los niveles de ruido emitidos.

- Las fuentes más ruidosas se situarán lo mas alejadas posible de los receptores, especialmente cuando estos sean del tipo sanitario, docente y cultural, adecuando su horario de trabajo al horario que menos molestias cause al receptor.

- El personal de la obra deberá evitar los ruidos innecesarios.

- Utilización de asfalto fonoabsorbente en todas las vías de circulación: Avda. Juan Carlos I, Avenida Tierno Galván, Carretera del Puntal, Avda. Juan Antonio Pérez Urruti, Alameda de los Pinos, así como en todos los viales internos. Esta medida permite reducir en 3 dB(A) el nivel de ruidos percibido.

- Establecimiento en aquellas zonas donde sea posible de "zonas de atenuación de ruido" frente a las arterias, que consistirán en un retranqueo de la línea edificatoria respecto al vial principal y que permitirá reducir los ruidos generados en el mismo. La zona de atenuación será tratada como Zonas Verdes Públicas de Protección tal y como establece el Plan General de Ordenación Urbana, y se interpondrán entre las viviendas y la calzada con el fin de alejar los receptores (viviendas) la distancia suficiente para alcanzar los niveles de ruido fijados por la normativa para esta clase de uso de suelo. Tal y como las define el PGOU serán franjas de terreno, en general con vegetación arbórea o arbustiva, que cumplirán funciones de filtro entre dos o más zonas de distintos usos asegurando su compatibilidad ambiental; o de protección o complemento de arterias de tráfico importantes, o de ornato bordeando usos de especial significación. La vegetación contribuirá además a la reducción de la contaminación atmosférica emitida por la circulación viaria.

- Limitar la velocidad de los vehículos que circularán por la zona. La velocidad de los vehículos incide de forma importante en el nivel de ruido generado por la vía. A mayor velocidad de los vehículos la interacción de los neumáticos con la calzada genera niveles de ruido más elevado. Tanto la Avda. Juan Carlos I, la Avenida Tierno Galván, la Carretera del Puntal, la Avda. Juan Antonio Pérez Urruti, la Alameda de los Pinos, etc., así como el resto de viales internos son vías urbanas en las que la velocidad está limitada a 50 km/h. En cuanto a la Avenida Juan Carlos I existen semáforos que no permitirán alcanzar velocidades superiores a las actuales, por lo que no se esperan incrementos de ruido generados por el aumento en la velocidad de los vehículos.

- Distribución de los volúmenes de edificación de modo que se protejan por efecto pantalla las partes más sensibles del edificio de las fuentes de ruido o de las direcciones preeminentes de incidencia del ruido.

- Orientación de los edificios de modo que presenten la menor superficie de exposición de áreas sensibles al ruido en la dirección preeminente de incidencia del mismo.

- Adecuación del aislamiento acústico de las fachadas de las viviendas al nivel de ruido existente en la zona en el momento de su construcción, con el fin de alcanzar en el interior de las mismas los niveles de ruido fijados por la Ordenanza municipal de Protección del Medio Ambiente contra la emisión de ruidos y vibraciones.

- En la concepción y distribución interna de las edificaciones, especialmente de viviendas, se debe considerar lo dispuesto por la NBE-CA-88, y en especial:

1. Concentración de áreas destinadas al alojamiento de los servicios comunitarios en zonas que no requieran un alto nivel de exigencias acústicas.

2. Superposición de áreas de igual uso en las distintas plantas del edificio.

3. Situación y ubicación de huecos, puertas y ventanas, lo más alejados y desafilados de otros pertenecientes a otras áreas o a propietarios distintos.

Protección de la fauna:

- Cuando se afecte a especies de fauna protegidas se renunciará a realizar las obras durante los meses de nidificación o cría (meses de marzo a agosto, ambos inclusive).

- Durante las obras las operaciones de maquinaria que afecten a la vegetación, (desbroces, arranque de arbolado) no deberán realizarse en épocas de cría, período comprendido fundamentalmente entre marzo y agosto.

- Se favorecerá el asentamiento de la fauna mediante la colocación de nidales para aves y quirópteros.

Protección de la flora y vegetación:

- "La persona o entidad por cuya cuenta se realicen obras, protegerá con pantallas aquéllos árboles que por su proximidad pudieran recibir perjuicio en su integridad o desarrollo. Se completarán las medidas de preservación a estos efectos rodeando con fuertes maderos los troncos de todos los árboles, sean cuales fueran su edad y tamaño. La inobservancia de este precepto será motivo para la suspensión de la obra". (Art.9.3.5. del PGOU).

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

- El diseño de las zonas verdes se hará inspirado en el modelo actual de huerta murciana. Para el arbolado se utilizaran especies como olmo, almez, palmera canaria, palmera datilera, plataneros y pinos piñoneros,

Generación de Residuos:

- Los residuos de la construcción que se generen deberán entregarse para su depósito o valorización a gestor autorizado quién deberá trasladarlos a vertedero autorizado o planta de tratamiento autorizada. Los residuos peligrosos generados se separarán en la propia obra del resto de residuos y se entregarán a gestor autorizado. (Art. 9.13.3 de PGOU).

- La relación de residuos prevista de acuerdo con la descripción y catálogo Europeo de Residuos (CER) es:

CER	RESIDUOS	PELIGROSO
17 01 00	Hormigón, ladrillos, tejas, materiales cerámicos y materiales derivados del yeso.	NO
17 02 01	Madera.	NO
17 02 02	Vidrio.	NO
17 02 03	Plástico.	NO
17 03 00	Asfalto, alquitrán y otros productos alquitranados.	NO
17 04 00	Metales (incluyendo sus aleaciones).	NO
17 05 00	Suelo (y lodos de drenaje).	NO
17 06 01	Materiales de aislamiento que contienen amianto.	SI
17 06 02	Otros materiales de aislamiento.	NO
08 00 00	Residuos de la formulación, fabricación, distribución y utilización (FFDU) de revestimientos (pinturas, barnices y esmaltes vitreos), pegamentos, sellantes y tintas de impresión.	SI
13 00 00	Aceites usados (excepto aceites comestibles, 05 00 00 y 12 00 00).	SI
14 00 00	Residuos de sustancias orgánicas utilizadas como disolventes (excepto las categorías 07 00 00 y 08 00 00).	SI
15 00 00	Embalajes, absorbentes, trapos de limpieza, materiales de filtración y ropas de protección no especificadas en otras categorías.	NO

- Los residuos generados deberán separarse en la misma obra con el fin de facilitar la reducción en origen de los mismos y su recogida selectiva.
- El vertedero municipal de residuos inertes de la construcción, sito en la carretera de Mula, admite los siguientes residuos:

Código CER	Residuos
170101	Hormigón
170102	Ladrillos
170103	Tejas y materiales cerámicos
170105	Materiales de construcción derivados del amianto
170501	Suelos y piedras
170602	Otros materiales de aislamiento
170701	Residuos de construcción y demolición mezclados

• Se gestionarán adecuadamente los residuos: escombros, aceites, madera, etc. a fin de que no se produzca contaminación en el suelo. Los residuos peligrosos deberán ser almacenados correctamente hasta su entrega a gestor autorizado.

• Deberá cumplir con lo previsto en la Ordenanza de Limpieza Viaria, Almacenamiento, Recogida y Disposición Final de Desechos y Residuos Sólidos y en especial con respecto a los contenedores y el servicio de recogida de éstos (arts. 58 al 65).

• Los materiales procedentes de los movimientos de tierra, como los escombros se llevarán a vertedero autorizado. La tierra generada se podrá reutilizar en aquellas actividades en las que esta sea de características similares.

• Los residuos de tipo domiciliario generados en viviendas y actividades, los derivados del mantenimiento de zonas verdes, se separarán selectivamente. Para su entrega al servicio municipal de recogida de basuras, en el caso de los de origen domiciliario, o entregado a gestor autorizado en los demás casos.

• Se favorecerá la recogida selectiva facilitando en las viviendas espacio suficiente para la ubicación de los diferentes recipientes, bien a nivel de la vivienda individual o en espacios comunitarios.

• Para el depósito de los residuos domiciliarios deberá preverse la instalación de contenedores subterráneos.

Ahorro de agua:

• Para minimizar el gasto hídrico, las especies vegetales serán autóctonas.

• Adoptar las medidas adecuadas que permitan reducir el consumo de agua para riego, disponiendo circuitos cerrados de agua o mediante la utilización de aguas recicladas.

• Con respecto al ahorro de agua, deben instalarse sistemas que permitan la reutilización del agua de lluvia. En las viviendas se instalarán sistemas de ahorro de agua en grifos, cisternas y duchas. Así mismo se deberá contemplar la posibilidad de instalar sistemas que permitan el aprovechamiento de las aguas grises, provenientes de lavadoras, lavabos o bañeras para el llenado de las cisternas de los inodoros.

Ahorro energético:

• Se dará cumplimiento al vigente Código Técnico de la Edificación, Art. 15. Exigencias Básicas de ahorro de energía (HE)

• Se debe dejar espacio libre en las azoteas que permita la instalación de placas térmicas o fotovoltaicas.

• Los edificios deberán instalar captadores solares térmicos que deberán aportar como mínimo el 60% de las necesidades de agua caliente sanitaria.

- Dado el efecto termorregulador de la vegetación, debe favorecerse la plantación de arbolado en las zonas verdes situadas junto a las fachadas de los edificios. Para ello es conveniente el arbolado de hoja caduca que permita pasar la radiación solar en invierno y la tamicen, refrescando el ambiente, en verano.
- Utilización de superficies de agua en zonas verdes y espacios libres para refrescar el ambiente.
- Instalación de toldos exteriores, porches, umbráculos, pérgolas y otros, en las fachadas orientadas a poniente.
- Los colores de terminación de las fachadas deberán ser claros con el fin de proteger mejor del calor.
- La distribución interior de la vivienda debe favorecer la orientación sur para las zonas de estar. Los espacios con menos exigencias de confort térmico se utilizarán como barrera de protección del resto de habitaciones.
- Deben favorecerse las distribuciones que permitan la máxima ventilación cruzada de brisas favorables.
- Se favorecerá la disponibilidad de luz natural adecuada en salas de estar, cocinas y dormitorios, con el fin de reducir el consumo de energía eléctrica para iluminación, e incrementar las condiciones de confort.
- Utilización de carpinterías de baja permeabilidad y alta estanqueidad al aire, con doble acristalamiento o doble ventana.
- Se recomienda la zonificación de la instalación de calefacción en viviendas con termostato programador en cada zona.
- Es preferible la utilización de lámparas de alumbrado de bajo consumo, especialmente en espacios comunitarios y espacios exteriores con largos periodos de encendido. Así mismo es conveniente la utilización de lámparas fluorescentes compactas antes que las lámparas de incandescencia o halógenas en espacios comunitarios.
- 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. Para ello los niveles de iluminación alcanzados serán los adecuados para cada tipo de vía, las instalaciones irán dotadas de sistemas de encendido y apagado que eviten la prolongación innecesaria de los periodos de funcionamiento, deberán regular el nivel luminoso para permitir la reducción del flujo luminoso y no podrán proyectar haz de luz en sentido ascendente o hacia el cielo.

Elección de materiales de construcción de bajo coste ambiental:

- En la construcción se favorecerá la utilización de materiales de bajo coste energético y reducido efecto contaminante en su proceso de extracción, elaboración industrial y de puesta en obra, así como la de aquellos que sean reutilizables o reciclables, de forma que agotada su vida útil no generen residuos. En este sentido cabe destacar:

1. Utilizar materiales de aislamiento que no contengan CFC ni HCFC. Los materiales sintéticos más recomendables son polietileno y polipropileno-copolímero (PE y PPC) o el poliestireno expandido (EPS).

2. Utilización de áridos reciclados, procedentes de los escombros de derribo, después de su tratamiento adecuado. En su defecto serán de canteras autorizadas.

3. Utilizar pinturas o barnices que cumplan normas de criterios ecológicos (norma UNE 48.300-94, pinturas y barnices de interior con ecoetiquetado de la Unión Europea, distintivo de garantía de calidad de la Generalitat de Cataluña, etc.

4. Se evitarán las pinturas con disolventes.

Conservación del Patrimonio:

• A pesar de que no existe en la zona del área de incidencia ambiental ningún BIC (Bien de interés cultural), ni ningún elemento arqueológico, según la Carta Arqueológica del Municipio de Murcia, se recomienda para la fase de construcción, un informe emitido por el Departamento de Arqueología del Ayuntamiento de Murcia, a fin de no perjudicar ninguno de los elementos arqueológicos en caso de ser encontrados durante esta fase.

Medidas de carácter general

• Con carácter general será necesario presentar una vez finalizadas las obras de urbanización por parte de la Dirección de Obras, un informe donde se recoja el grado de cumplimiento de todas las medidas ambientales señaladas y que atañen a las obras de urbanización, así como cualquier incidencia que hubiera podido surgir.

MEDIDAS CORRECTORAS:

Protección de la flora y vegetación:

• Se respetarán las especies protegidas por la Orden de 17 de Febrero de 1989, sobre Protección de Especies de la Flora Silvestre de la Región de Murcia o por el Plan General (palmeras) bien respetando su ubicación o bien trasladándolas a las futuras zonas verdes que contempla el Plan Parcial.

• Para el mantenimiento de las zonas verdes se reducirá al máximo la dosis de fertilizantes y plaguicidas, al objeto de evitar riesgos de contaminación.

Contaminación acústica:

• A la hora de diseñar la zona verde situada junto a la Avenida Juan Carlos I:

1. Se mantendrá la cota actual del terreno, inferior a la de la Avenida.

2. Se dispondrá de asfalto fonoabsorbente.

3. Paralelo a la Avenida se construirá un talud de tierra de 5 metros de altura que actuará como pantalla acústica y que permitirá reducir los niveles de ruido hasta en 10 dB(A).

4. Los carriles bici se situarán en la parte más cercana a la Avenida, dejando la zona de estancia de la población lo más alejada posible del foco de ruido.

5. Las viviendas situadas en la Avenida Tierno Galván adaptarán el nivel de aislamiento acústico de las fachadas al nivel de ruidos existente en la zona en el momento de su construcción, con el fin de conseguir en el interior de las diferentes estancias los niveles fijados por la Ordenanza municipal de Protección del Medio Ambiente contra la Emisión de Ruidos y Vibraciones. Con la misma finalidad se realizará la distribución interior de las viviendas de modo que las estancias más sensibles (dormitorios y zonas de estar), se orienten a las zonas más silenciosas.

4.5. Normas de gestión.

4.5.1. - SISTEMAS DE ACTUACIÓN.

El sistema de actuación es el de compensación para la unidad de actuación UA 3, de concertación directa para la UA 1 por se de propietario único y de concertación indirecta para la UA 2 por así haberlo solicitado un propietario que supone más del 25% de la superficie de dicha unidad.

En el caso de que los propietarios de alguna unidad incumplan los plazos establecidos en el Plan de Etapas, la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Murcia tramitará el cambio de sistema para la reparcelación según las determinaciones del art. 155 del Reglamento de Gestión Urbanística.

La Gestión del presente Plan Parcial atenderá en todo momento a lo dispuesto en el Reglamento de Gestión Urbanística.

4.5.2. – PLAZOS DE ACTUACIÓN.

Los plazos previstos para la ejecución de las tres unidades establecidas en el Plan Parcial aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Murcia, son las indicadas a continuación:

1.ª ETAPA: años 1 y 2	2.ª ETAPA: años 1, 2, 3 y 4	3.ª ETAPA: años 5,6,7 y 8
Unidad de Actuación: UA 1	Unidad de Actuación: UA 2	Unidad de Actuación: UA 3

En todo el proceso se estará a lo dispuesto en el Reglamento de Gestión Urbanística.

4.6. Normas de urbanización.

4.6.1. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

La ejecución de las obras de urbanización contenidas en el presente Plan Parcial se llevará a cabo mediante la redacción del correspondiente Proyecto de Urbanización, pudiéndose definir fases para su ejecución y desarrollo.

El proyecto de Urbanización tendrá en cuenta las determinaciones del Presente Plan Parcial y lo dispuesto en la Normalización en obras de Urbanización del Excmo. Ayuntamiento de Murcia.

Se procederá al reajuste y definición de todos aquellos parámetros de servicios de infraestructuras que no afecten a las determinaciones del Plan Parcial.

Las cotas de rasante de la red viaria podrán modificarse si las características del trazado o de la red de saneamiento así lo demandasen.

En los espacios libres se respetaran los árboles existentes de mediano o gran porte así como especies singulares y protegidas y se estará a las disposiciones que para los espacios libres presenta el Plan Parcial.

Los centros de transformación serán subterráneos según establece el PGMOU, salvo resolución expresa en contra de la compañía suministradora, derivada de la norma de la propia compañía. Podrán situarse en espacios libres y los Proyectos de Urbanización podrán relocalizar los previstos.”

Murcia, 7 de octubre de 2009.—El Teniente de Alcalde de Ordenación Territorial y Urbanismo, Fernando Berberena Loperena.