

IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Torre Pacheco

11366 Anuncio aprobación definitiva del Plan Parcial Residencial, correspondiente al Sector de Suelo Apto para Urbanizar número 5, de Torre Pacheco.

Con fecha veintitrés de abril de dos mil nueve, el Ayuntamiento Pleno ha aprobado definitivamente el Plan Parcial Residencial ubicado en el Sector de Suelo Apto para Urbanizar número 5, de Torre Pacheco, promovido por la mercantil Promociones La Hita, S.A., según proyecto técnico redactado por los Arquitectos, don Juan Manuel García Rodríguez y doña Patricia Escámez Bordy (Eyga Arquitectos, S.L.), cuya parte dispositiva dice así:

Primero.- Aprobar definitivamente, con la condición que se especifica en el apartado segundo de este acuerdo, el Plan Parcial Residencial ubicado en Torre-Pacheco, correspondiente al Sector A.U.r. número 5, promovido por la mercantil Promociones La Hita, S.A., según proyecto redactado por los arquitectos Don Juan Manuel García Rodríguez y doña Patricia Escámez Bordy (Eyga Arquitectos, S.L.).

Segundo.- Condicionar la referida aprobación definitiva del mencionado Plan Parcial Residencial A.U.r. nº 5 a la obligación de aportar un texto refundido del citado Plan Parcial, incorporando todas las modificaciones y anexos del plan; dicho texto deberá aportarse en soporte papel y en soporte digital, conteniendo toda la documentación del Plan Parcial. En el soporte digital deberá incluirse al menos el plan de ordenación en formato dwg, y preferente georeferenciado.

Tercero.- Remitir un ejemplar del proyecto aprobado definitivamente, junto con el acuerdo por el que se otorga dicha aprobación y demás documentos del expediente, a la Dirección General de Urbanismo, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 140. c) del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, aprobado por Decreto Legislativo 1/2005, 10-06.

Cuarto.- Publicar, en su momento, el presente acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Región de Murcia, una vez que se haya presentado la referida garantía, de conformidad con lo establecido en los artículos 134 y 139 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Quinto.- Notificar estos acuerdos a los interesados en el expediente con señalamiento de los recursos precedentes.

Contra el presente acuerdo, que es firme en vía administrativa, se puede interponer recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Murcia, en el plazo de dos meses, contado a partir del siguiente día hábil al de recepción de esta notificación (artículos 8.1 y 46.1 de la Ley núm. 29/1998, de 13 de julio, nueva redacción dada por la Ley Orgánica núm. 19/2003, de 23 de diciembre).

No obstante, también puede interponer, con carácter previo y potestativo, recurso de reposición, en el plazo de un mes, contado a partir de la recepción de la presente, ante el mismo órgano que dictó el acto recurrido (artículos 116 y 117 de la Ley núm. 30/1992, de 26 de noviembre, redacción dada por la Ley núm. 4/1999, de 13 de enero, en relación con el artículo 52.1 de la Ley núm. 7/1985, de 2 de abril).

Igualmente, y de conformidad con lo dispuesto en el art. 59.4 de la Ley del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y de Procedimiento Administrativo Común, y el art. 194 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, el presente anuncio servirá de notificación para todos aquellos interesados en el expediente que sean desconocidos, se ignore el lugar de la notificación o, intentada ésta, no se hubiese podido practicar.

1. ORDENANZAS.

1.1. GENERALIDADES.

Las presentes Ordenanzas tienen por objeto la regulación de las actividades de edificación y determinar cada uno de los distintos usos del suelo en el ámbito del Plan Parcial y por tanto las condiciones a que han de sujetarse las futuras parcelaciones, en los siguientes aspectos:

Edificabilidad (volumen, altura, ocupación)

Usos permitidos

Vuelos

Aparcamientos

Condiciones estéticas

Parcela mínima

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley del Suelo de la Región de Murcia y, sin perjuicio de ésta, en el artículo 61 del Reglamento de Planeamiento.

1.2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

1.2.1. CALIFICACIÓN DEL SUELO: USOS PORMENORIZADOS.

Uso global: residencial

Usos pormenorizados, según las especificaciones que se grafía en el plano de zonificación, distinguimos:

Uso Residencial: Es el correspondiente a edificios o partes de un edificio destinado a residencia de familias o personas, con excepción de los de carácter docente o asistencial. Se definen las siguientes clases:

a.- Vivienda

b.- Apartamento.

c.- Establecimientos hoteleros y residencias colectivas.

Se distinguen las siguientes categorías de vivienda:

1.^a Vivienda Unifamiliar, aquella que tiene acceso independiente y exclusivo desde el nivel del suelo del espacio libre exterior.

2.^a Edificio colectivo de viviendas o vivienda colectiva, constituidos por varias viviendas con uno o varios accesos desde la vía pública comunes a aquellas.

Uso comercial: es el correspondiente a edificios o locales de servicio público destinado a la compra y venta de mercancías de todas clases incluido el almacenamiento de éstas. Comprende también los establecimientos mixtos con industria no insalubre, nociva o peligrosa, siempre que predomine la parte comercial.

Se establecen las siguientes categorías:

a) Mercados de Abastos

b) Edificios comerciales con más del 60% de la superficie edificada sobre rasante o con más de 2000 m² construidos totales, siendo el resto del uso del edificio distinto del de vivienda.

c) locales comerciales en edificios de viviendas, ocupando primer sótano, planta baja y primer o que, rebasando estas condiciones, no lleguen a las especificadas en la categoría anterior

d) Locales comerciales en planta baja de edificios de vivienda con tolerancia de almacén en sótano

Uso espectáculo y sala de reuniones: Corresponde este uso a los edificios o recintos destinados al público con fines de cultura, recreo o relación social.

Se clasifican en las siguientes clases:

a) Teatros, cines auditorios, pabellones y ferias de exposiciones en edificios cubiertos

b) Casinos de juego, salas de fiesta y discotecas, boleras, academias de baile, cafés, bares, restaurantes, tabernas y otros usos análogos a los anteriores en edificios cubiertos.

c) Parques de atracciones, plazas de toros y todos los usos anteriores al aire libre.

Uso socio-cultural y asistencial: Corresponde a los edificios o locales destinados a la enseñanza en todos sus grados, centros asistenciales sanitarios ni residenciales y centros cívicos y socio-culturales, de cualquier ámbito, públicos o privados.

Se dividen en las siguientes clases

a) Centros Docentes en todos sus niveles educativos, Centros de Enseñanza especial y profesional

b) Centros culturales no docentes, museos, bibliotecas y salas de exposiciones

c) Centro socio-culturales y de barrio; clubs y hogares de ancianos; guarderías infantiles; sedes de asociaciones culturales, etc

Uso deportivo: Comprende los lugares o edificios acondicionados para la práctica y enseñanza de la cultura física y del deporte.

Se establecen las siguientes categorías

a) Campos de deporte y complejos polideportivos con más de 5.000 espectadores.

b) Campos de deporte y complejos polideportivos entre 5.000 y 500 espectadores.

c) Campos de deporte y complejos polideportivos con menos de 500 espectadores.

d) Campos y pistas deportivas y complejos polideportivos de carácter público, sin espectadores

e) Campos de deportes de carácter privado, sin espectadores anejos a otros usos (viviendas, colegios, hoteles, industrias, residencia, etc.)

Uso de esparcimiento en zonas libres: Comprende los espacios al aire libre que, con independencia del régimen jurídico y urbanístico a ellos asociados, sean soporte de actividades recreativas o simplemente contemplativas y en los que predomine el tratamiento con texturas vegetales

Se establecen las siguientes clases

- f) Parques Urbanos
- g) Jardines
- h) Areas de juego y recreo de niños
- i) Zonas de estancia al aire libre

1.2.2. ESTUDIOS DE DETALLE.

Podrán realizarse con las finalidades previstas en el artículo 120 de la L.S.R.M.

“Artículo 120.- Estudios de Detalle.

1. Los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en los Planes Generales para el suelo urbano y urbanizable ordenado directamente y en los Planes Parciales y Especiales.

2. Su contenido tendrá por finalidad:

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

b) La ordenación de los 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

3. Los Estudios de Detalle respetará 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 presente Plan Parcial, por tanto podrán formularse Estudios de Detalle entre manzanas de igual uso para ordenar edificabilidad, delimitando en el propio Estudio de Detalle el ámbito objeto de la ordenación volumétrica. Si bien se establece la limitación de que en cada Estudio de Detalle el volumen de edificabilidad trasladado entre manzanas diferentes no supere el 20 % del volumen total de edificabilidad del ámbito de influencia afectado por dicho Estudio de Detalle. De la misma forma podrán establecerse viales interiores en las parcelas que serán de titularidad privada constituyendo un proindiviso entre las parcelas a las que dé servicio.

1.2.3. PARCELACIONES Y REPARCELACIONES.

En las parcelaciones y reparcelaciones que puedan realizarse en la ejecución del presente Plan Parcial, se respetarán las determinaciones de la Ley del Suelo en sus artículos 94 a 102, y del Reglamento de Gestión urbanística en sus artículos 71 a 130, y las dimensiones de parcela mínima que fijan las Ordenanzas Reguladoras del presente Plan Parcial.

1.2.4. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

Con Carácter general el presente Plan Parcial se desarrollará obligatoriamente con Proyecto de Urbanización como condición previa a la edificación. Deberá cumplir los requisitos y especificaciones que se contemplan en el artículo 159 de la L.S.R.M. . No podrán modificar las previsiones del Plan Parcial que desarrollan,

sin perjuicio de las adaptaciones de detalle exigidas por las condiciones técnicas de la ejecución

En los proyectos de urbanización se procederá al reajuste y definición de todos aquellos parámetros de servicios de infraestructuras que no afecten a determinaciones de la ordenación, régimen de suelo o de la edificación. Igualmente las cotas de rasante prevista para la red viaria podrán modificarse si las características del trazado o de la red de saneamiento así lo demandasen.

Cuando estas adaptaciones supongan alteración de las determinaciones o régimen del suelo o de la edificación de las parcelas afectadas, deberá aprobarse previamente o simultáneamente modificación puntual del Plan Parcial.

Las bases de cálculo para los distintos servicios habrán de ajustarse a las utilizadas por el Ayuntamiento de Torre Pacheco en proyectos de similares características.

Con independencia de los proyectos de urbanización, podrán redactarse proyectos de obras ordinarias, que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones del Plan Parcial.

Los proyectos de urbanización, no así las obras ordinarias, tendrán como ámbito mínimo el de uno de los polígonos de actuación completo de los definidos en el Plan o etapa si aquellos no se definen. Si su ámbito es inferior al Plan, deberá tener en cuenta la repercusión que el Plan en su conjunto pueda tener sobre el dimensionamiento y niveles de dotaciones y servicios de Proyecto.

En las parcelas privadas cada propietario resolverá sus desniveles correspondientes, respetando la altimetría prevista por el Proyecto de Urbanización en todos los linderos y sin afectar a terceros.

Los servicios esenciales deberán cumplir las siguientes prescripciones:

Red de Abastecimiento: Red mallada. Siguiendo el trazado viario y espacios públicos no edificables, situándolas a ser posible bajo la acera.

En calles mayor de 20 m, o cuando la importancia del tráfico o bien el tipo de pavimento lo requiera se instalarán conducciones en ambas aceras.

Condiciones de cálculo:

- Caudal de cálculo mínimo = 200 litros por habitante y día, consumidos en 10 horas al día.

- Caudal máximo = 2,5 caudal medio

- Velocidad máxima = 1,2 m./seg

- Velocidad mínima = 0,5 m./seg

- Presión máxima = 60 m. c. a.

- Separación máxima entre hidrantes= 200 m

Condiciones de ejecución:

- Diámetro interior mínimo de las conducciones 60 mm.

- Presión en los puntos de consumo de 1 a 5 atmósferas.

Red de Riego:

Condiciones de cálculo:

- Caudal de cálculo mínimo = 20 m³ por hectárea y día.

- Boca de riego = 40 mm

Se contabiliza el área ocupada por parques, jardines, calles y espacios libres públicos y comunitarios en general.

Red de Alcantarillado: Se realizará preferentemente por el sistema unitario

- Caudal medio y máximo igual a los correspondientes de abastecimiento
- Profundidad mínima: 0,80 m medido desde la generatriz superior del tubo.
- Distancia máxima entre pozos de registro: 50,00 mts.
- Diámetro mínimo de las conducciones: 300 mm
- Pendiente mínima: 3 por mil
- Velocidad máxima: 3 m/s
- Velocidad mínima: 0,5 m/s
- Tubos de hormigón armado vibrocentrifugado resistente a sulfatos (SR-MS)
- Vertido a red general.
- No se permitirán fosas sépticas

Redes de Suministro de Energía Eléctrica

Los centros de transformación podrán situarse en espacios libres y zonas de viario. Los proyectos de urbanización podrán recolocar los previstos, incluso los localizados en los espacios libres y zonas verdes, sin que ello suponga modificación de las mismas ni del Plan Parcial.

- Dotación mínima: 0,6 Kw por habitante
- Profundidad de las conducciones: 1,30 m
- Conductores de cobre o aluminio aislados.
- Profundidad mínima de las conducciones: 0,60 m
- Cobertura de aviso: 10 cm por encima de la conducción.

AUR 5 (OPCION A: N.º PREVISTO DE VIVIENDAS)

Plan Parcial	Peticionario	Suministro				
		Viviendas Unifamiliares (9,2 kW cada una)	Bajos Comerciales (100 W · m ²)	Zonas de equipamientos (kW)	Alumbrado público (kW)	Total (kW)
AUR Nº 5	Promociones La Hita, S.A.	6.136,4 kW (667 viviendas)	4.000 kW (40.000 m ²)	300	135	10.571,40

AUR 5(OPCION B: N.º MAXIMO DE VIVIENDAS)

Plan Parcial	Peticionario	Suministro				
		Viviendas Unifamiliares (9,2 kW cada una)	Bajos Comerciales (100 W · m ²)	Zonas de equipamientos (kW)	Alumbrado público (kW)	Total (kW)
AUR Nº 5	Promociones La Hita, S.A.	7.120,8 kW (774 viviendas)	3.015,60 kW (30.156 m ²)	300	135	10.571,40

NOTA: En el caso de edificar el nº máximo permitido de viviendas (774) en el plan parcial se reducirían la superficie de locales comerciales para seguir manteniendo la potencia solicitada a Iberdrola.

Redes de Alumbrado Público:

- Profundidad mínima de las conducciones: 0,40 m
- Sección mínima de hilo: 6,00 mm²
- Niveles mínimos de iluminación:

Vías-parque y viario principal: 10 lux

Viario secundario: 7,5 lux

Paseos y espacios libres: 12 lux

- Luminarias:

Con lámparas de vapor de sodio o mercurio

Altura de colocación 5 a 8 m

Interdistancia 20 a 30 m

Red de Telefonía

Los conductores de telefonía irán protegidos por un prisma de hormigón en masa HM²⁰, quedando la parte superior del mismo a un mínimo de 45 cm de la rasante del pavimento. Serán de PVC de color negro de diámetro 110 mm, cumpliendo con la normativa de la compañía suministradora (Telefónica, Ono, etc.).

Las arquetas de la infraestructura de telefonía serán de hormigón en masa o armado HA-25, prefabricadas correspondiendo con los modelos normalizados por las compañías.

Calzadas, Aparcamientos y Aceras

- Se cumplirá todo lo especificado en el PG-3.

- Capa de rodadura de aglomerado asfáltico en caliente

- Ancho mínimo de aceras: 1,50 m

- Longitud mínima del área de espera: 4,00 m

- Pendiente máxima del área de espera: 2%

Espacios Libres

En lo que a espacios libres se refiere se respetarán los elementos naturales existentes y se cumplirá las determinaciones para las zonas de espacios libres incluidas en el presente plan.

1.3. NORMAS DE EDIFICACIÓN.

1.3.1. CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS OBRAS EN RELACIÓN CON LAS VÍAS PÚBLICAS.

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

1.3.2. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN. VOLUMEN y USO.

Se establecerán las limitaciones a que han de ajustarse todas las dimensiones de cualquier solar o edificación así como la forma de medir y aplicar tales limitaciones

Con independencia de lo establecido en las Ordenanzas Generales se cumplirán los requisitos exigidos en las disposiciones en vigor emanadas de la Administración Central o Autonómica

Fondos de edificación y patios

El fondo máximo edificable en edificación en manzana cerrada o abierta será de 14 m. Si el uso en planta baja es distinto al de vivienda la ocupación podrá ser total.

En los patios de luces a los que abran estancias, dormitorios y cocinas, deberá poder inscribirse un círculo de diámetro igual o superior a un tercio de la altura mayor que recaiga a dicho patio y no inferior a 3,00 m.

La distancia de cualquier hueco, medida sobre la perpendicular a este, al paramento de enfrente no será inferior a un quinto de la altura de dicho paramento ni menor a 3,00 m.

Alineaciones y retranqueos

Las alineaciones de calles espacios públicos serán las definidas en el Plan, y no podrán ser alteradas sin la previa modificación de aquél.

Las alineaciones de edificación en cada parcela tendrán como límites los que definan los retranqueos establecidos en estas Ordenanzas Generales

En las zonas donde se fijen retranqueos de fachada obligatorios, ninguna construcción podrá ocupar la franja de retranqueo. En caso de ser ajardinados la plantación y conservación a cargo de los propietarios.

Vuelos y entrantes

Los vuelos abiertos, balcones y terrazas, así como los cerrados no podrán sobresalir, respecto al retranqueo establecido. El saliente se contará a partir del plano vertical de la alineación del edificio, y quedará separado como mínimo 0,60 mts de las medianeras colindantes, si existen.

Las marquesinas no se permitirán a menos de 2,60 m sobre la rasante de la acera y no superarán las 3/4 partes del ancho de la acera ni el 1/10 del ancho de la calle.

Los voladizos y pérgolas serán los únicos elementos que podrán sobresalir de la línea de retranqueo establecido.

En las esquinas en chaflán el vuelo se contará a partir de la alineación del chaflán.

Alturas de edificación

La altura total de las edificaciones se limita además de en número de plantas en altura máxima:

N.º de plantas= 3

Distancia máxima vertical 10 m

Condiciones exteriores de la edificación.

Los servicios e instalaciones, así como los espacios ajardinados que no se cedan al Ayuntamiento, deberán ser conservados por sus propietarios en condiciones de seguridad, limpieza y salubridad. En el caso de que dicha obligación afecte a varios copropietarios, se hará constar esta prescripción en los Estatutos de la Comunidad.

El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones, pudiendo en caso de que no se efectuasen debidamente, realizar su conservación con cargo a la propiedad de la finca o fincas a las que afecte.

Edificabilidad.

En la medición de la edificabilidad han de incluirse los cuerpos volados y los sótanos o semisótanos cuando no estén destinados a aparcamientos o alguna de las instalaciones propias y para uso exclusivo del edificio. Las terrazas computarán por el total de su superficie en el caso de hallarse cerradas por tres de sus caras y por la mitad de la superficie en los demás caso.

Para las parcelas y manzanas, la edificabilidad neta se considerará sobre la superficie comprendida dentro de las alineaciones oficiales. La edificabilidad bruta para los instrumentos de planeamiento previstos en las NN SS, se mide sobre la totalidad de los terrenos comprendidos en la delimitación del mismo.

1.3.3. NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA.

Se regirá por el capítulo 15 Sección 10ª Condiciones y normas particulares de los sectores AUR

Art 397. Condiciones de volumen y uso. Las condiciones de volumen y uso se especifican en el Anexo III: Planes Parciales de las Normas Subsidiarias.

Art. 398 Cesiones. Las cesiones a realizar se ajustarán a las determinaciones establecidas en el Anexo III, de las NN SS, cumpliendo en cualquier caso con los mínimos establecidos en el Reglamento de Planeamiento

Se detallan a continuación las normas que han de cumplir las parcelas y la edificación sobre ella construida, expresando separadamente los que regulan la utilización de cada zona de uso homogéneo.

1- RESIDENCIAL COLECTIVO (RE) (viviendas existentes)

Residencial en bloque, adosada o aislada compatible con locales comerciales en planta baja

Parcela mínima: 100 m²

Altura máxima: 10,0 metros / 3 plantas

Edificabilidad: 1,000 m²/m²

Ocupación: No se fija

Retranqueo: No se fija

Uso fundamental: Residencial

Usos compatibles: Residencial con tolerancia de actividades al servicio de la urbanización y sus habitantes.

2- RESIDENCIAL COLECTIVO RCO

Residencial en bloque, adosada o aislada compatible con locales comerciales

Parcela mínima: 100 m²

Altura máxima: 10,0 metros / 3 plantas

Edificabilidad: Ver cuadro resumen 7

Ocupación: No se fija

Retranqueo: No se fija

Uso fundamental: Residencial

Usos compatibles: Residencial con tolerancia de actividades comerciales

3.- DOTACIÓN PÚBLICO EQ

Parcela mínima: 1000 m²

Altura máxima: 10 metros / 2 plantas

Edificabilidad: 2 m²/m²

Usos : Centros educativos, docentes, culturales, sanitarios, administrativo, deportivos y sociales

4.- ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO (ZVP)

No se permitirán en ningún caso la construcción de edificios

Uso: Sólo se admite como uso exclusivo el específico de su denominación:

- Jardines
- Áreas de recreo
- Juego de niños

- Áreas peatonales

Sólo se permitirá la instalación de casetas desmontables, tales como kioscos, almacenes de útiles, etc

5.- SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA (CT).

Parcela mínima: 20 m²

Altura máxima: 3 metros / 1 planta

Edificabilidad: No se fija

Uso: Centros de Transformación

6.- VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA

En virtud del art. 101.3 d) de la Ley 1/2005 del suelo de la Región de Murcia deberá destinarse el 10% de la edificabilidad del sector a viviendas de protección pública.

7.- CUADRO RESUMEN

En el siguiente cuadro, se recoge subdivisión parcelaria del Plan Parcial

PARCELA	Superficie m ²	USO	Edificabilidad m ² / m ²	Edificable m ²
RE-1	702,23	Residencial	1,000	702,23
RE-2a	1.847,29	Residencial	1,000	1.847,29
RE-2b	1.331,70	Residencial	1,000	1.331,78
RE-3	4.569,87	Residencial	1,000	4.569,87
RE-4	4.060,19	Residencial	1,000	4.060,19
RE-5	1.508,04	Residencial	1,000	1.508,04
RCO-1a	4.867,03	Residencial	2,350	11.437,52
RCO-1b	4.488,66	Residencial	0,500	2.244,33
RCO-2a	5.774,64	Residencial	2,350	13.570,40
RCO-2b	966,25	Residencial	0,600	579,75
RCO-3	974,97	Residencial	2,350	2.291,18
RCO-4	5.758,40	Residencial	1,694	9.754,73
RCO-5	2.913,11	Residencial	1,694	4.934,81
RCO-6	3.265,93	Residencial	1,694	5.532,49
RCO-7	3.763,04	Residencial	1,694	6.374,59
RCO-8	3.008,02	Residencial	2,600	7.820,85
RCO-9	2.441,59	Residencial	2,600	6.348,13
RCO-10	18.223,44	Residencial	0,600	10.934,06
ZVP	17.184,02	S.E.L.		
EQ-1	14.621,41	Dotación público		
EQ-2	10.515,31	Dotación público		
CT	198,96	Servicios de infraestructura		
GAS	218,40	Servicios de infraestructura		
Zona 6	11.487,05	S.G.S.E.L		
	54.207,75	VIALES		

Normas de edificabilidad.

El número máximo de m². edificables para la UNIDAD DE ACTUACION será el que determine en plano de Ordenación. Se fija para cada manzana una edificabilidad acorde con su superficie.

El cómputo total final deberá justificarse y adaptarse a las máxima edificabilidad fijado para la unidad en el ANEXO NUMÉRICO a la Memoria del presente Plan Parcial, no obstante será en el Proyecto de Reparcelación donde se fijará definitivamente la máxima edificabilidad asignada a cada manzanas. Corresponde al Proyecto de Edificación fijar la altura y ocupación en planta de forma que se respeten y cumplan los retranqueos a linderos y alturas máximas permitidas.

La asignación de edificabilidad de cada una de las manzanas podrá modificarse mediante la tramitación de un Estudio de detalle, en el que podrá realizarse un trasvase de edificabilidad desde una manzana a otra.

1.4. NORMAS DE PROTECCIÓN: CULTURALES Y AMBIENTALES.

El contenido de este punto se encuentra desarrollado en la MEMORIA AMBIENTAL incluida en el presente Plan Parcial Anejo nº 1. 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

MEDIDAS CORRECTORAS

Fase de CONSTRUCCIÓN:

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).

- En todas aquellas actividades que originen producción de polvo, se tomarán las precauciones necesarias para reducir la contaminación al mínimo posible, evitando la dispersión.

- Se evitará que durante los movimientos de tierra (excavaciones, rellenos y nivelaciones) y la carga o descarga de material pulverulento en los camiones el polvo afecte a las parcelas adyacentes a la obra. Para ello se procederá, si fuera necesario, al riego continuo del material durante los movimientos de tierra, al riego de los camiones a la salida o entrada de vehículos en la obra, zonas de instalaciones y parques de maquinaria o incluso dejar de manipular tierra los días especialmente ventosos. 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.

- Los vehículos que transporten los áridos o cualquier otro material pulverulento tomarán las medidas necesarias (cubrir las bañeras de los camiones) para que no se produzcan derrames o voladuras.

- La maquinaria y camiones empleados en los distintos trabajos de la obra deberá pasar las correspondientes inspecciones obligatorias de ITV y particularmente las revisiones referentes a la emisiones de gases.

- La circulación de camiones que accedan o salgan de la obra, se hará a velocidades inferiores a 30 km/h mientras circulen por pistas de tierra.

Protección contra el ruido

- Durante la fase de construcción se deberá dotar a las máquinas ejecutoras de los medios necesarios para minimizar los ruidos (utilización de compresores y maquinaria de bajo nivel sónico, revisión y control periódico de los silenciadores de los motores, utilización de revestimientos elásticos en tolvas y cajas de volquetes, etc).

- La maquinaria y camiones empleados en los distintos trabajos de la explotación habrá pasado las correspondientes inspecciones obligatorias de ITV y particularmente las revisiones referentes a la emisión de ruidos.

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

Protección de la geología, suelo y geomorfología

- Minimización de movimientos de tierras y desmontes, mediante una adecuada planificación de las obras y de las distintas acciones vinculadas al proyecto.
- Los materiales de préstamos necesarios en las obras, se obtendrán de canteras activas autorizadas.
- Los aceites usados procedentes de la maquinaria empleada, en el caso de ser cambiados en la propia obra, serán almacenados correctamente y enviados a los centros de gestores autorizados.
- Los materiales que procedan de la excavación de la obra, tierras y escombros serán depositados en vertederos autorizados o destinados a su valoración (en el caso de tierras vegetales se conservarán para su posterior uso en zonas verdes).
- El resto de residuos generados en la obra serán convenientemente seleccionados y retirados por un gestor de residuos.

Protección del medio hidrológico

- Se tendrán en cuenta las medias de gestión de los residuos descritas en el punto anterior.
- Se adoptarán todas las medidas necesarias destinadas a minimizar posibles arrastres de materiales debido a la escorrentía.
- La red de drenaje y sumideros de la urbanización y zonas verdes se diseñará de tal forma que permita una correcta evacuación de la misma y en su caso, debería cumplir la recuperación y reutilización del agua.

Fase de funcionamiento:

Protección del suelo

- Los residuos generados durante el funcionamiento serán gestionados adecuadamente en función de sus características: los residuos peligrosos CER 02 01 05 serán almacenados correctamente y entregados al gestor autorizado. El resto de residuos, asimilables a urbanos, serán entregados a gestor autorizado o retirados por el servicio municipal de recogida de basuras para su traslado a planta de tratamiento o vertedero autorizado.

Protección contra el ruido

- Las medidas correctoras al respecto al nivel de ruidos en esta fase no son necesarias.

Protección del medio hidrológico

- Las medidas de gestión de los residuos descritas en el apartado anterior.
- Se debe controlar al máximo la dosis de fertilizantes y plaguicidas empleados en el mantenimiento de las zonas verdes.
- Para las zonas verdes se optará por especies de flora autóctona, perfectamente adaptadas a soportar amplios periodos de estrés hídrico y por tanto con menos necesidades de riego. Con ello se conseguirá un importante ahorro de agua.

Protección del medio biológico

- Las especies arbóreas y arbustivas, empleadas en el diseño de los jardines serán autóctonas de la zona.

Protección del paisaje.

- Se procederá a la integración cromática y tipológica de las edificaciones e infraestructuras de la zona edificable.

- En las actuaciones de paisajismo y ajardinamiento se emplearán preferentemente materiales autóctonos como roca natural, madera, cañizo frente a elementos duros como hormigón, asfalto, etc.

- Los abastecimientos del futuro desarrollo residencial se realizarán de forma soterrada siguiendo los viales.

- Se protegerán mediante pantallas vegetales las infraestructuras que puedan crear un impacto visual destacado.

PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL

Los objetivos perseguidos en el presente Programa de Vigilancia Ambiental son los siguientes:

- Comprobar la eficacia de las medidas protectoras y correctoras establecidas y ejecutadas. Cuando tal eficacia se considere satisfactoria, determinar las causas y establecer los medios adecuados.

- Controlar la correcta ejecución de las medidas correctoras previstas en la presente memoria ambiental.

- Verificar los estándares de calidad de los materiales (tierra, plantas, agua, etc) y medios empleados en la ejecución de las medidas correctoras.

Los indicadores propuestos en el presente Programa de Vigilancia ambiental son los siguientes:

- Mantener el aire libre de polvo incrementando el nivel de humectación en superficies polvorientas, protección de los vehículos que transporten materiales pulverulentos, o del almacenamiento de material, cese de la actividad en casos extremos hasta cambio de las medidas meteorológicas.

- Evitar depósitos de materiales sobrantes en la inmediaciones del sector mediante la limpieza de los materiales o residuos observados.

- Tratamiento y gestión de residuos adecuados mediante los controles semanales en la fase de construcción del almacenaje, gestión y justificantes de entrega a gestor autorizado. Durante la fase de funcionamiento los controles serán mensuales.

- Utilización de materiales procedentes de canteras y de préstamo en la obra que sean de zonas debidamente autorizadas.

- Vigilancia de la existencia de ejemplares vegetales que no deben verse afectados al quedar en zonas verdes o deban ser transplantados por indicación de la Administración.

- Proteger a la fauna en época de cría o nidificación.

- Retirada de las instalaciones de obra con total limpieza de las zonas afectadas durante la verificación final de la obra.

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.

- **NORMAS DE GESTIÓN.**

2.5.1.- SISTEMAS DE ACTUACIÓN.

El sistema de actuación es el de compensación.

La ejecución por el Sistema de Compensación se llevará a cabo de conformidad con las determinaciones de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana,

artículos 126 a 130, desarrollados por el Reglamento de Gestión Urbanística en su título V. Dadas las características de la distribución de la propiedad del suelo es necesaria la reparcelación para distribuir equitativamente los beneficios y cargas de la ordenación.

Para la equidistribución se tendrá en cuenta el reparto proporcional de edificabilidades, los costos de urbanización y del viario y la valoración de las edificaciones existentes.

2.5.2.- PLAZOS DE ACTUACIÓN.

El Proyecto de Plan Parcial que se corresponde a una Unidad de Actuación.

Esta etapa comprende el desarrollo de UNA UNIDAD del sector.

Las obras de Urbanización se realizarán en UNA (1) ETAPA que comprenderá todo el sector, marcada en planos adjuntos.

El plazo para su ejecución será de 4 años a partir de la aprobación del Proyecto de Urbanización.

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

Torre Pacheco, 1 de julio de 2009.—El Alcalde, Daniel García Madrid.