

IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Murcia

815 Aprobación definitiva del proyecto de Plan Parcial del Sector ZU-AB2 "Urbanización con densidad muy baja a ambos lados de la autovía de Cartagena. El Palmar y La Alberca."

Expte. 480/03

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Murcia, en sesión celebrada el día 29 de octubre de 2009, acordó aprobar definitivamente el proyecto de Plan Parcial del sector ZU-Ab2 "Urbanización con densidad muy baja a ambos lados de la autovía de Cartagena. El Palmar y La Alberca".

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

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

Igualmente, y de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 59.4 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y de Procedimiento Administrativo Común, y el Artículoº 194 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, el presente anuncio servirá de notificación para todos aquellos interesados en el expediente que sean desconocidos, se ignore el lugar de la notificación o, intentada ésta, no se hubiese podido practicar y, en particular, a D. Francisco Ortuño Peñalver, D. Angel Velasco Barceló y D.ª Soledad Moreno Carreño.

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

TITULO 1. NORMAS GENERALES. CONCEPTOS Y TERMINOLOGÍA

Artículo 1.1.1 Alcance y ámbito.

Las presentes Normas Urbanísticas son de aplicación al ámbito ZU-Ab2 y determinan, para cada uno de los distintos usos pormenorizados que se definen en este Plan Parcial, las condiciones a las que se deben sujetar las futuras actuaciones urbanísticas hasta la concreción de los proyectos edificatorios que culminen el proceso urbanístico comenzado con el PGMO.

Las determinaciones particulares y precisiones de carácter restrictivo de las presentes Normas Urbanísticas prevalecerán en el ámbito del presente Plan Parcial frente a las establecidas con carácter general en las Normas Urbanísticas del PGMO de Murcia.

Para todo lo específicamente no definido en estas normas, se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del PGMO de Murcia, actualmente en vigor, así como las Ordenanzas Municipales de Edificación que regirán en todos los

aspectos que éstas regulan: obras y usos objeto de licencia municipal, requisitos de la ejecución de las obras, forma de medir las alturas y volúmenes, normas de seguridad en la construcción, así como las actuaciones procedentes en el supuesto de que se cometan infracciones urbanísticas.

Artículo 1.1.2 Terminología y conceptos básicos.

Todos los conceptos y terminología urbanística utilizados en las presentes Normas Urbanísticas corresponden a los definidos y utilizados en las Normas Urbanísticas del PGMO de Murcia, y su sentido e interpretación son pues coincidentes.

Artículo 1.1.3 Vigencia y revisión del plan parcial.

El presente Plan Parcial tendrá vigencia indefinida. Cualquier alteración de las determinaciones del presente Plan será tramitada conforme a lo establecido en el RD Leg 1/2005 TRLSRM.

No será necesaria la modificación del presente Plan Parcial para la adición de nuevos viarios de dominio privado complementarios a la red viaria básica del Plan Parcial y que puedan ser exigidos por la ordenación de la parcela que establezcan los proyectos de edificación que, en su caso, se redacten para la ordenación y edificación previstas en este Plan Parcial.

TITULO 2. ESTATUTO JURÍDICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

Capítulo 1. Derechos de los propietarios.

Artículo 2.1.1 Facultades del derecho de propiedad.

Las facultades urbanísticas del derecho de propiedad se ejercerán siempre dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las Leyes o, en virtud de ellas, por el planeamiento con arreglo a la clasificación urbanística de los predios.

La ordenación del uso de los terrenos y construcciones establecida en el planeamiento no conferirá derecho a los propietarios a exigir indemnización, salvo en los casos expresamente establecidos en las Leyes.

Artículo 2.1.2 Derecho al aprovechamiento urbanístico.

El derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los supuestos y condiciones fijadas en el RD Leg 1/2005 TRLSRM, en el Plan Parcial y en el PGMO.

El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular o aprovechamiento subjetivo de un terreno será, en suelo urbanizable, el resultado de referir a su superficie el 90% del aprovechamiento tipo del sector en que se encuentre. A estos efectos, cada sector de suelo urbanizable integrará un área de reparto.

En todo caso, el aprovechamiento lucrativo restante o exceso de aprovechamiento, no atribuido a los particulares, corresponderá siempre al Ayuntamiento de Murcia.

El aprovechamiento de cada titular se determinará en el correspondiente Programa o Proyecto de Reparcelación, cuando se actúe mediante Actuaciones Aisladas o Integradas. En caso de suelo urbano no sujeto a estas Actuaciones se procederá a través de las técnicas previstas en el RD Leg 1/2005 TRLSRM y en estas Normas Urbanísticas.

Artículo 2.1.3 Derecho a edificar.

El otorgamiento de la licencia con proyecto técnico de ejecución determinará la adquisición del derecho a edificar, siempre que el proyecto fuera conforme con la ordenación urbanística. La licencia con proyecto básico sólo supone la adecuación al planeamiento en el momento de su concesión, pero no genera derecho alguno.

El acto de otorgamiento de la licencia fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras.

El derecho a edificar se extingue por incumplimiento de los plazos fijados, mediante su declaración formal, en expediente tramitado con audiencia al interesado.

No podrá concederse licencia de ejecución de obras en aquellos casos que, aún habiéndose obtenido licencia según proyecto básico, el proyecto técnico de ejecución presentado sea disconforme con la ordenación del PGMO, sin que ello dé lugar a responsabilidad patrimonial de la Administración.

Artículo 2.1.4 Derecho a la edificación.

La edificación concluida al amparo de una licencia no caducada y conforme con la ordenación urbanística queda incorporada al patrimonio de su titular.

Para la autorización de escritura de declaración de obra nueva terminada por Notario o su inscripción en el Registro de la Propiedad, el interesado deberá acreditar el otorgamiento de la correspondiente licencia de edificación y la expedición por técnico competente de la certificación de finalización de la obra conforme al proyecto aprobado. Para autorizar e inscribir escrituras de declaración de obra nueva en construcción, a la licencia municipal se acompañará certificación expedida por técnico competente acreditativa de que la obra realizada se ajusta al proyecto para el que se obtuvo la licencia. En este caso, el propietario deberá hacer constar la terminación mediante acta notarial que incorporará la certificación del final de obra.

La edificación realizada sin licencia o sin ajustarse a sus condiciones e incompatible con este Plan Parcial, será demolida sin indemnización, previa la instrucción del correspondiente expediente de infracción urbanística.

La edificación realizada al amparo de licencia posteriormente declarada ilegal por contravenir la ordenación urbanística aplicable no queda incorporada al patrimonio del propietario del terreno.

Capítulo 2. Deberes de los propietarios del suelo.

Artículo 2.2.1 Deberes de la propiedad en suelo urbanizable.

La programación y transformación del suelo clasificado como urbanizable sectorizado comportará para los propietarios del mismo los siguientes deberes:

a) Proceder a la efectiva distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, debiendo promover, en caso de iniciativa privada, los instrumentos de gestión y urbanización en los plazos previstos por el Plan y Programa de Actuación y costearlos en la proporción que les corresponda.

b) Obtener y ceder gratuitamente los terrenos destinados a sistemas generales vinculados o adscritos al sector.

c) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración el suelo destinado a viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local establecidos por el planeamiento, de conformidad con los estándares del RD Leg 1/2005 TRLSRM.

d) Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales y, en su caso, las obras necesarias para su ampliación o refuerzo requeridas por la dimensión y características del sector, de conformidad con los requisitos y condiciones que establezca el planeamiento general, o, en su caso, la cédula de urbanización o Programa de Actuación.

e) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos en que se localice el 10 por ciento del aprovechamiento del sector.

f) Costear, conforme a lo establecido en el RD Leg 1/2005 TRLSRM y, en su caso, ejecutar las obras de urbanización del sector, de conformidad con el planeamiento o el Programa de Actuación, en los plazos previstos.

g) El resto de deberes que se derivan del RD Leg 1/2005 TRLSRM.

Artículo 2.2.2 Deberes de conservación.

Los propietarios de las edificaciones, urbanizaciones, terrenos, carteles e instalaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público.

Según lo dispuesto en los artículos 67 y 68 del Reglamento de Gestión de 1978 la conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios se efectuará a cargo del Urbanizador hasta la recepción definitiva de las obras.

Una vez realizada por el Ayuntamiento la recepción definitiva, la conservación será a cargo de éste.

Artículo 2.2.3 Aprovechamiento atribuible al ayuntamiento.

Dentro de los deberes de los propietarios de suelo urbanizable y como parte del proceso urbanístico de transformación urbana que supone el Plan Parcial está la cesión de aprovechamiento que en este caso corresponde al Ayuntamiento de Murcia. Dicha cesión, deberá realizarse en terrenos edificables, libres de cargas, de gastos de urbanización y demás afecciones o, en su defecto, y a voluntad municipal, por su equivalente económico, calculado en función del valor de mercado de dicho aprovechamiento, que nunca será inferior al valor urbanístico. También se podrá concretar con la cesión de los terrenos dotacionales equivalentes referidos en el RD Leg 1/2005 TRLSRM. Se dará así cumplimiento al Artículo 80 del RD Leg 1/2005 TRLSRM en relación con la obligatoriedad de ceder el 10% del aprovechamiento de referencia a la Administración, urbanizado y libre de cargas.

TITULO 3. CLASIFICACIÓN GENERAL DE LOS USOS

Capítulo 1. Tipos de usos.

Artículo 3.1.1 Uso global y uso pormenorizado.

Los usos asignados por el planeamiento pueden ser globales o pormenorizados conforme determine el instrumento correspondiente.

1. Uso global es aquel que el Plan General asigna con carácter dominante o mayoritario a una zona o sector y que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados por el propio planeamiento. En este Plan Parcial, de acuerdo con lo que establece el Plan General, el uso global es el residencial.

2. Uso pormenorizado es aquél que el planeamiento asigna a una zona concreta. El cambio de los usos pormenorizados requiere la modificación del planeamiento correspondiente.

Artículo 3.1.2 Uso complementario, accesorio y compatible.

La asignación de usos globales admite la implantación de usos distintos del dominante, bien sea como usos complementarios, accesorios o compatibles.

1. Son usos complementarios aquellos que por exigencia de la legislación urbanística o del propio Plan General su implantación es obligatoria en cualquier caso como demanda el uso dominante y en una proporcionada relación con este.

2. Es uso accesorio aquél que complementa funcionalmente al dominante pero cuya implantación no es obligatoria.

3. Uso compatible es aquél cuya implantación puede coexistir con el uso dominante sin perder éste ninguna de las características que le son propias dentro del ámbito o sector delimitado.

Artículo 3.1.3 Uso prohibido.

Uso prohibido es aquél cuya implantación está excluida por el Plan General o los instrumentos que lo desarrollen por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación en un ámbito territorial. En concreto se prohíben todos aquellos usos que como aplicación del Plan General, se detallan más adelante.

Artículo 3.1.4 Tipos de usos.

El Plan General recoge en el Cuadro de Tipos de Usos en el Artículo 3.1.5. los tipos de usos para su ámbito de aplicación. El Plan Parcial estará en esto a lo que se define en dicho cuadro. Los usos globales admiten como uso dominante cualquiera de los usos pormenorizados incluidos en su epígrafe, y como usos compatibles el resto de los usos pormenorizados en las condiciones establecidas por el planeamiento.

Cualquier otro uso pormenorizado no incluido en el Cuadro de Tipos de Usos se regulará análogamente por las condiciones generales y particulares de aquel uso tipificado con el que sea funcionalmente más semejante.

Capítulo 2. Uso residencial.**Artículo 3.2.1 Definición y usos pormenorizados.**

1. Uso residencial es el de aquellos edificios o parte de ellos destinados a vivienda.

2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

- Vivienda en edificación unifamiliar: es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado horizontalmente a otro de vivienda o de distinto uso y con acceso exclusivo.

- Vivienda en edificación plurifamiliar: es la situada en edificio constituido por varias viviendas con accesos y elementos comunes.

- Residencias especiales: comprende los edificios destinados al alojamiento estable de personas que no configuren núcleos que puedan considerarse familiares, y donde existen servicios comunes.

Artículo 3.2.2. Vivienda exterior.

Se considera que una vivienda es "exterior" cuando todas sus piezas habitables tienen huecos que abren a espacio abierto o a patio, y al menos dos de sus piezas habitables abren huecos hacia calle o espacio libre público, o espacio libre privado que dé a espacio público, o cumpla las condiciones mínimas de los patios abiertos a fachada.

Ninguna vivienda en edificio de nueva planta tendrá pieza habitable alguna con huecos de ventilación e iluminación a nivel inferior a la rasante definida para la fijación de la altura.

Sólo se autorizarán viviendas que sean "exteriores". En el caso de vivienda de 2 piezas podrán dar una pieza a calle y otra a patio.

Artículo 3.2.3 Dotación de aparcamiento.

Como mínimo se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de edificación y en todo caso una plaza por unidad de vivienda.

Artículo 3.2.4 Usos prohibidos.

Se estará a lo dispuesto en la norma correspondiente del Plan General en lo que se refiere a usos prohibidos y otros usos permitidos con limitaciones.

Capítulo 3. Uso de servicios.

Artículo 3.3.1 Definición y usos pormenorizados.

Comprende los usos que tienen por finalidad la prestación de servicios a las personas, a las familias y a las empresas, tales como abastecimiento comercial, restauración, alojamiento, esparcimiento y recreo, finanzas, seguros, servicios técnicos y profesionales, y similares. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

- Comercio.
- Oficinas y Servicios profesionales.
- Restauración y Hospedaje.
- Espectáculos y Ocio.
- Hospedaje.

Artículo 3.3.2 Uso comercial.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

- Centros Terciarios Integrados: Constituyen grandes conjuntos terciarios, con una superficie superior a los 30.000 m² que suelen integrar una importante oferta comercial (en grandes superficies y comercio de detalle); recreativa (salas de fiesta, atracciones diversas) y de restauración, configurando por tanto espacios integrados y abiertos de carácter urbano de altísima intensidad y diversidad de relaciones, configuradoras de muy importantes niveles de centralidad.

- Grandes establecimientos: Son aquellos de gran dimensión dedicados al abastecimiento general o especializado a las familias y hogares, que operan bajo una misma firma comercial. La organización y articulación interna de su espacio tiene carácter privado. Tienen una superficie de venta de más de 2.500 m².

- Comercio local: Establecimientos comerciales de carácter general o especializado con superficie de venta al público inferior a 2.500 m².

En los supuestos de centros terciarios integrados y grandes establecimientos, se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 50 m² de superficie. En todos ellos se dispondrán de espacio privado para carga y descarga. En los de comercio local, una plaza por cada 100 m² de superficie.

Artículo 3.3.3 Uso de oficinas y servicios profesionales.

Comprende los usos desarrollados en oficinas de servicios diversos, los que en atención al mercado que sirven y a los condicionamientos ambientales y urbanísticos de implantación que se derivan del mismo se han de diferenciar en:

- Oficinas y despachos colectivos de Servicios personales y generales: Comprende actividades de servicios a las personas, familias y empresas que suponen amplia frecuentación de público, y requieren por tanto favorables

condiciones de accesibilidad (Agencias de viajes; oficinas bancarias; agencias inmobiliarias; registros; academias y centros de formación técnica, y similares). Se han de localizar en bajos o primera planta, excepto que lo hagan en edificios destinados, como uso exclusivo o dominante a oficinas.

- Despachos profesionales y servicios equivalentes: Podrán localizarse en edificios residenciales, en cualquier planta, siempre que la superficie dedicada a la actividad profesional sea inferior a 300 m². Si contaren con acceso independiente no se aplicará esta limitación.

Artículo 3.3.4 Usos de restauración, espectáculo y ocio.

Comprende salas de reunión (actividades de relación, acompañada en ocasiones de espectáculo, cafés, salas de fiesta y baile, juegos recreativos, bingos y otros juegos de azar); bares y establecimientos para consumo de bebidas y comidas; y para el desarrollo de actividades de espectáculo (cines, teatros,...).

Las instalaciones cumplirán el Reglamento de Espectáculos Públicos en vigor; así como las Condiciones de Protección contra Incendios. Salvo en edificios de uso exclusivo, se localizarán en plantas bajas y primera planta que cuente con acceso interior desde la baja, cumpliendo el régimen de incompatibilidades establecido en el artículo 3.3.4. del PGMO.

En nuevos edificios de uso exclusivo, será obligatorio disponer de una plaza de aparcamiento por cada 25 m² construidos.

Artículo 3.3.5 Uso de hospedaje.

Comprende los usos propios de la provisión de alojamiento a que se refiera la legislación sectorial correspondiente; así como también los servicios asociados al hotel (restaurante, salas de conferencia, y similares).

En nuevos edificios con este uso se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada habitación.

Cuando el aprovechamiento urbanístico se determine por aplicación de índices de edificabilidad, se establece un 30% de prima de aprovechamiento para uso hotelero, que se calculará en función de la edificabilidad que se destine a dicho uso. En otro caso, la prima del 30% deberá ser justificada mediante Plan Especial.

Capítulo 4. Uso de equipamientos.

Artículo 3.4.1 Definición y usos pormenorizados.

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

Comprende los siguientes usos pormenorizados:

- Deportivo.
- Docente o educativo.
- Servicios de interés público y social: Sanitario, Asistencial, Cultural Administrativo público, Mercado de abastos y Religioso.
- Cementerios.
- Defensa y cárceles.

El Plan Parcial califica las manzanas como equipamientos públicos pero no asigna usos pormenorizados. Estos serán establecidos por el Ayuntamiento tras su cesión respondiendo a las necesidades del ámbito. En cualquier caso en dicha asignación se tendrá en cuenta la limitación de usos en función de los niveles de ruido que se precisan en el Capítulo 11 de Regulación de los niveles sonoros ambientales del Título 9 de las Normas Urbanísticas del PGMO.

Artículo 3.4.2 Equipamientos de ámbito local.

De acuerdo con la clasificación establecida en el Plan General, los equipamientos que se prevén en el Plan Parcial son de ámbito local por ser derivados de la aplicación de los estándares reglamentarios en suelo urbanizable.

La parcela mínima para uso de equipamiento, será de 1.000 m², excepto en el caso de parcela deportiva que será de 1.500 m².

El índice de edificabilidad de los equipamientos de titularidad pública obtenidos por la gestión del Plan Parcial, será como máximo de 2 m²t/m²s, y será independiente de la edificabilidad asignada por el Plan General al sector. La edificabilidad de los equipamientos de titularidad privada incluidos en el ámbito sí computará dentro de la edificabilidad asignada a dicho ámbito.

Los equipamientos de nueva construcción dispondrán, como norma general, de una (1) plaza de aparcamiento para automóviles por cada cien (100) metros cuadrados de superficie construida, que serán incrementadas en los casos previstos en el Artículo 3.6.8. del PGMO de Murcia.

Capítulo 5. Uso de espacios libres.

Artículo 3.5.1 Definición y usos pormenorizados.

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

En el caso de este Plan Parcial, los espacios libres proyectados en el sector se corresponden con las categorías de Espacios Libres Públicos y Zonas Verdes o Zonas Verdes Públicas de Protección, que recoge el PGMO.

Artículo 3.5.2 Condiciones particulares de las zonas verdes (EV).

Se adecuarán básicamente para la estancia y paseo de personas. Su acondicionamiento atenderá a razones estéticas, siendo sus elementos fundamentales el arbolado y los cultivos de flores.

Admitirán usos públicos deportivos, en 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 kioscos de periódicos y revistas, golosinas y bebidas no alcohólicas y similares.

Artículo 3.5.3 Condiciones particulares de las zonas verdes públicas de protección (EW).

Las zonas verdes de protección tienen por finalidad hacer de filtro entre zonas de distinta calidad ambiental y de separación con vías de comunicación; las masas arbóreas o arbustivas que las caracterizan pueden ser compatibles con algunos de estos usos: paso de ramblas, vías de servicio para el tráfico rodado, carril bici y sendas peatonales; así como usos deportivos sin edificación.

Si el tratamiento de la zona verde es tal que pueda satisfacer las necesidades dotacionales del área, podrá incluirse en el cómputo de la superficie exigible de parques y jardines públicos.

Se estudiará la correcta resolución de contención de tierras en las superficies en pendiente, y se aplicarán las normativas sectoriales que les sean de aplicación.

TITULO 4. NORMAS DE EDIFICACIÓN DE CADA ZONA.

Capítulo 1. Calificación del suelo.

Para una mejor sistematización de las Normas de edificación, se ha seguido la estructura y nomenclatura de las Normas asimilables del Plan General de Murcia, la mayoría de las cuales se resumen para el suelo urbano en su Artículo 5.1.5., si bien con las variaciones adecuadas a la ordenación y criterios del Plan Parcial.

Las de este Plan Parcial son las siguientes, conforme a las zonas establecidas en los Planos de Zonificación:

SUELO PRIVADO DEL SECTOR:

- Residencial bloque aislado (RB-A)
- Residencial unifamiliar aislada (RF-A)
- Residencial unifamiliar adosada (RD-A)
- Equipamientos privados (DE-A)
- Equipamiento privado deportivo descubierto (DE-B)
- Enclave terciario (RT-A)

SUELO PÚBLICO DEL SECTOR:

- Zonas verdes públicas (EV)
- Zonas verdes públicas de protección (EW)
- Equipamiento público de ámbito local (DE)
- Infraestructuras básicas en general (BX)
- Red Viaria y Aparcamientos

SISTEMAS GENERALES VINCULADOS

- GU-Ab2. Parque Metropolitano de la Rambla de la Cadena (El Palmar y la Alberca), zona principal. Conexiones arteriales entre El Palmar y La Alberca.

Capítulo 2. Generalidades

Artículo 4.2.1 Generalidades, objeto y ámbito.

Las presentes Normas tienen por objeto la regulación de las actividades de edificación y uso del suelo en el ámbito del Plan Parcial del Sector ZU-Ab2, y por lo tanto las condiciones que han de tener en cuenta para su cumplimiento las futuras edificaciones en todos y cada uno de los aspectos siguientes:

Usos permitidos.

Edificabilidad (volumen, altura, ocupación). Parcela mínima.

Artículo 4.2.2 Condiciones estéticas de la edificación y la parcela.

1. Se procurará que los materiales empleados en fachada, concuerden con el carácter ambiental de la zona, calle o plaza, evitando en especial la acumulación o "muestrario" de muchos materiales diferentes, y evitando efectos discordantes entre las fachadas de una misma manzana, plaza o calle, contiguos o próximos, a fin de obtener la armonía del conjunto.

2. A estos efectos, se construirán como fachadas todos los paramentos de un edificio visibles desde la vía pública. En particular, cuando se trate de edificios contiguos con diferentes alturas será obligatorio tratar como fachada el paramento que por tal causa queda visto, llegando a retirarse de la línea de medianera para poder establecer en él aberturas si ello fuera necesario para conseguir una composición adecuada.

3. En los espacios libres de la parcela, los abancalamientos que hayan de realizarse tendrán que respetar en lo posible los perfiles originales del terreno.

4. Cuando exista desnivel entre la parcela y la rasante de la acera, originado por el desmonte del vial, se dispondrá un muro de 50 cm. de altura, situado en la zona interior del linde frontal de la parcela, que evite la caída de rocas y tierras hacia el vial. En caso de no realizar dicho muro se acondicionará el talud hacia el interior del linde de la parcela convenientemente para evitar la caída de tierras sobre la acera.

5. La parcela podrá cerrarse mediante valla, que coincidirá con la alineación exterior, según las siguientes condiciones:

a) A vial: hasta 0,80 m con elementos sólidos y opacos, y con elementos ligeros y transparentes, o vegetales, hasta una altura de 2 m.

b) A medianera o lindero privado: hasta una altura de 2 m con elementos sólidos y opacos.

A excepción de la zona DE-A en la que las vallas a colocar en cualquier lindero seguirán las condiciones del apartado a) anterior, además de que deberán coincidir en cualquier caso con la alineación de la parcela.

6. Cuando por las necesidades de las instalaciones deportivas que pudieran proyectarse se precisen cerramientos de tela metálica superiores a 2 m., éstos se retranquearán de lindes una distancia igual a su altura en el punto más alto medido sobre la rasante del terreno más desfavorable. La altura máxima será de 4,5 m. En el uso residencial no se permitirán paramentos de obra para formación de frontones.

7. El sistema de iluminación de las parcelas será preferentemente mediante balizas o focos (sobre muros o en el terreno), evitando en lo posible los báculos de iluminación en altura.

Artículo 4.2.3 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.

Se favorecerá el uso de 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).

Se favorecerá el uso de áridos reciclados, procedentes de los escombros de derribo, después de su tratamiento adecuado. En su defecto serán de canteras autorizadas.

Se favorecerán las pinturas o barnices que cumplan normas de criterios ecológicos (norma UNE 48.30094, pinturas y barnices de interior con ecoetiquetado).

Se intentarán evitar las pinturas con disolventes.

Para minimizar el impacto de ruido, los acabados de fachada de las edificaciones se procurarán hacer con material absorbente evitando los materiales muy reflectantes (Artículo 9.11.3, PGMO).

La distribución de volúmenes será tal que se intente proteger 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 se intentarán concentrar 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.

En la distribución interior de la vivienda se recomienda 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 podrán utilizar como barrera de protección del resto de habitaciones.

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

Se recomienda prever 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, se recomienda instalar sistemas que permitan la reutilización del agua de lluvia. En las viviendas se podrá instalar sistemas de ahorro de agua en grifos, cisternas y duchas. Así mismo se recomienda 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, ha de 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 se aconseja que sean claros con el fin de proteger mejor del calor.

Capítulo 3. Vivienda unifamiliar aislada (RF-A)

Artículo 4.3.1 Definición.

Edificación residencial unifamiliar sobre parcela donde el espacio libre ajardinado es un elemento característico de la trama urbana en la que se encuentra.

Artículo 4.3.2 Condiciones de uso.

Uso global: Residencial

Usos compatibles:

Oficinas y Servicios profesionales. Equipamientos.

Garajes en planta baja y sótano.

Artículo 4.3.3 Condiciones de la edificación.

Condiciones de parcela

A efectos de segregaciones, y posteriores modificaciones de la parcelación se considera la superficie mínima de parcela de 400 m² y un frente mínimo de fachada de 12 metros tanto si el vial es público como privado. No obstante se considerarán como edificables las fijadas en los planos de zonificación del presente Plan Parcial.

Posición de la edificación

La separación mínima a viario público será de tres (3) metros y al resto de linderos de un metro y medio (1,5). La edificación podrá adosarse a linderos que separan parcelas privadas siempre y cuando haya acuerdo entre los propietarios afectados con la consiguiente inscripción en el Registro de la Propiedad de la carga consistente en realizar las construcciones adosadas al lindero común.

Se permitirá la edificación de construcciones auxiliares dentro de la parcela sin separación mínima a viario público ni al resto de linderos.

Se permitirá la agrupación de parcelas para agrupar edificaciones en caso de que se concentren la superficie y la edificabilidad correspondientes a varias parcelas, de modo que la edificación resultante tenga adscrita comunitariamente el espacio libre que resulte de la actuación. En este caso se operará con las condiciones de posición de la edificación y ocupación descritas para este fin en la norma RD-A (concretamente, el Artículo 4.4.3., en sus apartados de "posición de la edificación, punto 2", y de "ocupación").

Ocupación

La ocupación máxima sobre rasante será del 70% de la superficie de la parcela. En planta de sótano o semisótano la ocupación de la parcela podrá ser total. Edificabilidad neta

La edificabilidad de cada parcela se indica en los planos de zonificación, en los cuadros numéricos de la memoria del Plan Parcial y en el Artículo 4.3.4 de estas Normas Urbanísticas.

El aprovechamiento de cada parcela ha de entenderse como orientativo, ya que se concretará en el proyecto de reparcelación, no sobrepasando en ningún caso la edificabilidad máxima prevista para la Unidad de Actuación.

A efectos de posteriores segregaciones o nuevas parcelaciones la suma de edificabilidades de las parcelas resultantes no superará en ningún caso el total de la edificabilidad de las parcelas originales que se vean afectadas. En caso de segregación, el reparto de edificabilidad para cada parcela resultante se hará proporcional a su superficie, salvo que los propietarios afectados acuerden un criterio diferente.

Altura de la edificación

2 plantas, baja más una, con posibilidad de una tercera, siempre que ésta no ocupe más del 40% de la ocupación en planta de la edificación.

Construcciones auxiliares

Son construcciones ligadas a la edificación principal dentro de una parcela con uso diferente al global, como barbacoas, instalaciones destinadas a dar sombra a los vehículos, casetas para depuradoras de piscinas, etc.

Artículo 4.3.4 Cuadro numérico.

CALIFICACIÓN	NORMA	SUPERF. (m ² s)	EDIF. (m ² t)	ALTURA	OCUPACIÓN
RF-A. 01	RF-A	3.211,11	1.110,00	2 + A	70%
RF-A. 02	RF-A	4.250,04	1.510,00	2 + A	70%
RF-A. 03	RF-A	7.797,87	2.770,00	2 + A	70%
RF-A. 04	RF-A	4.565,53	1.620,00	2 + A	70%
RF-A. 05	RF-A	5.415,02	1.980,00	2 + A	70%
RF-A. 06	RF-A	8.124,43	2.880,00	2 + A	70%
RF-A. 07	RF-A	5.337,79	1.940,00	2 + A	70%
RF-A. 08	RF-A	3.951,33	1.250,00	2 + A	70%
RF-A. 09	RF-A	9.372,26	3.000,00	2 + A	70%
RF-A. 10	RF-A	12.047,75	4.140,00	2 + A	70%
RF-A. 11	RF-A	3.048,16	1.080,00	2 + A	70%
RF-A. 12	RF-A	2.041,12	720,00	2 + A	70%
RF-A. 13	RF-A	2.041,12	720,00	2 + A	70%
RF-A. 14	RF-A	6.137,12	2.160,00	2 + A	70%
RF-A. 15	RF-A	2.041,12	720,00	2 + A	70%
RF-A. 16	RF-A	6.137,12	2.160,00	2 + A	70%
RF-A. 17	RF-A	2.041,12	720,00	2 + A	70%
RF-A. 18	RF-A	6.130,24	2.160,00	2 + A	70%
RF-A. 19	RF-A	1.017,29	360,00	2 + A	70%
RF-A. 20	RF-A	757,58	250,00	2 + A	70%
TOTAL RF-A		95.465,12	33.250,00		

Capítulo 4. Vivienda unifamiliar adosada (RD-A).**Artículo 4.4.1 Definición.**

Edificación residencial unifamiliar adosada con espacios libres privativos en los retranqueos.

Artículo 4.4.2 Condiciones de uso.

Uso global: Residencial

Usos compatibles:

Talleres domésticos. Comercio local.

Oficinas y Servicios profesionales. Hospedaje.

Equipamientos.

Garajes en planta baja y sótano.

Artículo 4.4.3 Condiciones de la edificación.

Condiciones de parcela

Se considera la superficie mínima de parcela de 120 m² y un frente mínimo de fachada de 5 metros tanto si el vial es público como privado.

Posición de la edificación

1. Las viviendas se dispondrán por regla general adosadas en hilera siguiendo la alineación exterior definida por el Plan Parcial para cada manzana, respetándose en todo caso los siguientes retranqueos mínimos:

- La separación mínima a vial principal, ya sea público o privado, será de tres (3) metros.

- La separación mínima entre fachadas de cada grupo de viviendas adosadas a sus contiguas será de tres (3) metros; estos espacios de retranqueos y separación podrán tener un uso privativo.

2. No obstante, se podrán agrupar las viviendas y situarlas ordenadamente en el interior de una misma parcela conformando predios con régimen de propiedad compartida de los espacios libres comunes a todas las edificaciones,

mediante la formulación de un Estudio de Detalle o Proyecto unitario de conjunto cumpliendo lo siguiente:

- La actuación abarcará, al menos, una manzana completa o parcelas con una superficie mayor de 2.000 m².

- El espacio libre resultante de agrupar las edificaciones estará adscrito a éstas y se deberá escriturar en régimen de proindiviso y división horizontal regulado en la legislación vigente. Aún así, podrán reservarse espacios comunitarios de uso exclusivo para las diferentes edificaciones resultantes.

- El Estudio de Detalle, o el Proyecto en su caso, regulará la ocupación de las edificaciones, el retranqueo a linderos y viarios, la ordenación volumétrica y las vías privadas de acceso a dichas edificaciones.

3. Se permitirá la edificación de construcciones auxiliares dentro de la parcela sin separación mínima a viario público ni al resto de linderos.

Ocupación

La ocupación máxima sobre rasante vendrá determinada por las alineaciones exteriores y las limitaciones de retranqueos mínimos.

En planta de sótano o semisótano la ocupación de la parcela podrá ser total.

Edificabilidad neta

La edificabilidad de cada parcela se indica en los planos de zonificación, en los cuadros numéricos de la memoria del Plan Parcial y en el Artículo 4.4.4 de estas Normas Urbanísticas.

El aprovechamiento de cada parcela ha de entenderse como orientativo, ya que se concretará en el proyecto de reparcelación, no sobrepasando en ningún caso la edificabilidad máxima prevista para la Unidad de Actuación.

En caso de segregaciones la edificabilidad fijada se repartirá proporcionalmente a la superficie de cada parcela segregada, salvo que se tramite un Estudio de Detalle que justifique las edificabilidades de las nuevas parcelas. La suma de edificabilidades de las parcelas resultantes no superará en ningún caso el total de la edificabilidad de las parcelas originales que se vean afectadas por la segregación.

Altura de la edificación

2 plantas, baja más una, con posibilidad de una tercera, siempre que ésta no ocupe más del 40% de la ocupación en planta de la edificación.

Construcciones auxiliares

Son construcciones ligadas a la edificación principal dentro de una parcela con uso diferente al característico, como barbacoas, instalaciones destinadas a dar sombra a los vehículos, casetas para depuradoras de piscinas, etc.

Artículo 4.4.4 Cuadro numérico.

CALIFICACIÓN	NORMA	SUPERF. (m ² s)	EDIF. (m ² t)	ALTURA	OCUPACIÓN
RD-A. 01	RD-A	4.747,44	3.824,36	2 + A	100%
RD-A. 02	RD-A	5.474,78	6.569,74	2 + A	100%
RD-A. 03	RD-A	5.378,76	6.454,51	2 + A	100%
TOTAL RD-A		15.600,98	16.848,61		

Capítulo 5. Plurifamiliar en bloque aislado (RB-A).

Artículo 4.5.1 Definición.

Conjunto de viviendas plurifamiliares en bloque aislado, en composición libre dentro de la parcela.

Artículo 4.5.2 Condiciones de uso.

Uso global: Residencial

Usos compatibles:

Talleres domésticos y almacenes de venta en planta baja. Comercio local en planta baja.

Oficinas y Servicios profesionales. Restauración, espectáculos y ocio. Equipamientos.

Garajes en planta baja y sótano.

En plantas altas, despachos profesionales anexos a la vivienda y con una ocupación máxima del 30% de la misma.

Artículo 4.5.3 Condiciones de la edificación.

Condiciones de parcela

En caso de segregación será necesaria la tramitación previa de un Estudio de Detalle o Proyecto Unitario de conjunto según lo dispuesto en el Capítulo 3 del Título 5 de estas Normas. A tal efecto se considera la superficie mínima de parcela de 1.000 m² y un frente mínimo de fachada de 30 metros tanto si el vial es público como privado.

En cualquier caso, la ordenación pormenorizada de las manzanas vendrá determinada por el correspondiente Estudio de Detalle o Proyecto unitario de conjunto.

Posición de la edificación

Las edificaciones se ordenarán en forma de bloque abierto, con espacios libres comunitarios de carácter privativo en la parte de parcela no ocupada.

La separación mínima a vial y linderos será de cinco (5) metros, y entre bloques será de diez (10) metros.

Se permitirá la edificación de construcciones auxiliares dentro de la parcela sin separación mínima a viario público ni al resto de linderos.

Ocupación

No se limita el fondo edificable y la ocupación podrá ser del 70% de la parcela. La superficie restante no ocupada por la edificación se podrá destinar a usos privados comunitarios al aire libre, aparcamiento, jardín, etc.

En planta de sótano o semisótano la ocupación de la parcela podrá ser total.

En caso de disponer locales comerciales en planta baja, las zonas colindantes podrán destinarse a pasajes o terrazas comerciales abiertas al público.

Edificabilidad neta

La edificabilidad de cada parcela se indica en los planos de zonificación, en los cuadros numéricos de la memoria del Plan Parcial y en el Artículo 4.5.4 de estas Normas Urbanísticas.

El aprovechamiento de cada parcela ha de entenderse como orientativo, ya que se concretará en el proyecto de reparcelación, no sobrepasando en ningún caso la edificabilidad máxima prevista para la Unidad de Actuación.

En caso de segregaciones la edificabilidad fijada se repartirá proporcionalmente a la superficie de cada parcela segregada, salvo que se tramite un Estudio de Detalle que justifique las edificabilidades de las nuevas parcelas resultantes. La suma de edificabilidades de las parcelas resultantes no superará en ningún caso el total de la edificabilidad de las parcelas originales que se vean afectadas por la segregación.

Altura de la edificación

5 plantas, baja más cuatro, con posibilidad de una planta más, siempre que ésta no ocupe más del 40% de la ocupación en planta de la edificación.

Construcciones auxiliares

Son construcciones ligadas a la edificación principal dentro de una parcela con uso diferente al característico, como barbacoas, instalaciones destinadas a dar sombra a los vehículos, casetas para depuradoras de piscinas, etc.

Artículo 4.5.4 Cuadro numérico.

CALIFICACIÓN	NORMA	SUPERF. (m ² s)	EDIF. (m ² t)	ALTURA	OCUPACIÓN
RB-A. 01	RB-A	11.075,64	10.352,88	5 + A	70%
RB-A. 02	RB-A	11.631,41	10.872,38	5 + A	70%
RB-A. 03	RB-A	11.650,50	10.890,22	5 + A	70%
RB-A. 04	RB-A	11.617,49	10.859,37	5 + A	70%
RB-A. 05	RB-A	13.286,49	12.419,45	5 + A	70%
RB-A. 06	RB-A	11.299,13	10.500,00	5 + A	70%
RB-A. 07	RB-A	10.584,40	9.893,69	5 + A	70%
RB-A. 08	RB-A	11.237,63	10.504,30	5 + A	70%
RB-A. 09	RB-A	7.697,52	7.195,20	5 + A	70%
TOTAL RB-A		100.080,21	93.487,49		

Capítulo 6. Equipamiento privado aislado (DE-A).

Artículo 4.6.1 Definición.

Parcelas destinadas a usos de equipamiento privado, en edificios aislados en ordenación abierta y parcelas de baja ocupación con espacios libres.

Artículo 4.6.2 Condiciones de uso.

Uso global: Equipamientos de uso público y titularidad privada. Usos pormenorizados:

- Docente o educativo: referido a la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las enseñanzas no regladas y la investigación.

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

- Servicios de interés público y social, que comprenden, a su vez, los siguientes usos: sanitario, asistencial, cultural, administrativo, mercado de abastos y religioso.

Artículo 4.6.3 Condiciones de la edificación.

Condiciones de parcela

En caso de segregaciones la parcela mínima será de 2.000 m²s con 15 m. de fachada a viario. Será ordenado por el correspondiente Estudio de Detalle o Proyecto Unitario de Conjunto, mediante el cual se diseñará pormenorizadamente el conjunto y justificará la armonía de composición tanto en volumetría como en materiales, colores etc.

Posición de la edificación

La edificación se retranqueará como mínimo cinco (5) metros a cualquier lindero. Las edificaciones se ordenarán en forma libre respetando los retranqueos, con espacios libres privados en la parte de parcelas no ocupada.

Se permitirá la edificación de construcciones auxiliares dentro de la parcela sin separación mínima a viario público ni al resto de linderos.

Ocupación

La ocupación máxima sobre rasante de la parcela será del 70%.

En planta de sótano o semisótano la ocupación de la parcela podrá ser total.

La planta sótano o semisótano, o parte de las mismas, se podrá destinar a garaje o instalaciones al servicio del edificio o de alguno de sus componentes, no computando estas superficies construidas, según lo especificado en el Artículo 4.4.3 del Título 1 del PGMO.

Edificabilidad neta

La edificabilidad de cada parcela se indica en los planos de ordenación, en los cuadros numéricos de la memoria del Plan Parcial y en el Artículo 4.6.4 de estas Normas Urbanísticas.

El aprovechamiento de cada parcela ha de entenderse como orientativo, ya que se concretará en el proyecto de reparcelación, no sobrepasando en ningún caso la edificabilidad máxima prevista para la Unidad de Actuación.

En caso de segregaciones la edificabilidad fijada se repartirá proporcionalmente a la superficie de cada parcela segregada, salvo que se tramite un Estudio de Detalle, que justifique las edificabilidades de las nuevas parcelas. La suma de edificabilidades de las parcelas resultantes no superará en ningún caso el total de la edificabilidad de las parcelas originales que se vean afectadas por la segregación.

Altura de la edificación

2 plantas, baja más una.

Se permitirá, en función de que el uso del edificio así lo justifique, rebasar esta altura en una planta.

Artículo 4.6.4 Cuadro numérico.

CALIFICACIÓN	NORMA	SUPERF. (m ² s)	EDIF. (m ² t)	ALTURA	OCUPACIÓN
DE-A. 01	DE-A	23.215,46	4.000,00	2	70%
TOTAL DE-A		23.215,46	4.000,00		

Capítulo 7. Equipamiento privado deportivo descubierto (de-b).

Artículo 4.7.1 Definición.

Parcelas destinadas a usos de equipamiento privado deportivo descubierto.

Artículo 4.7.2 Condiciones de uso.

Uso global: Equipamientos de uso público y titularidad privada. Usos pormenorizados:

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

Artículo 4.7.3 Condiciones de la edificación.

Condiciones de parcela

En caso de segregaciones la parcela mínima será de 2.000 m²s con 15 m. de fachada a viario. Será ordenado por el correspondiente Estudio de Detalle o Proyecto Unitario de Conjunto, mediante el cual se diseñará pormenorizadamente el conjunto y justificará la armonía de composición tanto en volumetría como en materiales, colores etc.

Posición de la edificación

Se permitirá la edificación de construcciones auxiliares dentro de la parcela sin separación mínima a viario público ni al resto de linderos.

Ocupación

No se fija.

En planta de sótano o semisótano la ocupación de la parcela podrá ser total.

Edificabilidad neta

La edificabilidad de cada parcela se indica en los planos de ordenación, en los cuadros numéricos de la memoria del Plan Parcial y en el Artículo 4.7.4 de estas Normas Urbanísticas.

El aprovechamiento de cada parcela ha de entenderse como orientativo, ya que se concretará en el proyecto de reparcelación, no sobrepasando en ningún caso la edificabilidad máxima prevista para la Unidad de Actuación.

En caso de segregaciones la edificabilidad fijada se repartirá proporcionalmente a la superficie de cada parcela segregada, salvo que se tramite un Estudio de Detalle, que justifique las edificabilidades de las nuevas parcelas. La suma de edificabilidades de las parcelas resultantes no superará en ningún caso el total de la edificabilidad de las parcelas originales que se vean afectadas por la segregación.

Altura de la edificación

1 planta.

Artículo 4.7.4 Cuadro numérico.

CALIFICACIÓN	NORMA	SUPERF. (m ² s)	EDIF. (m ² t)	ALTURA	OCUPACIÓN
DE-B. 01	DE-B	4.775,04	100,00	1	100%
DE-B. 02	DE-B	9.796,63	100,00	1	100%
DE-B. 03	DE-B	5.287,88	100,00	1	100%
TOTAL DE-B		19.859,55	300,00		

Capítulo 8. Enclave terciario (RT-A).

Artículo 4.8.1 Definición.

Terrenos ocupados o a ocupar por usos terciarios de carácter predominantemente comercial.

Artículo 4.8.2 Condiciones de uso.

Uso global: Comercial

Usos compatibles:

Oficinas y Servicios profesionales. Restauración, espectáculos y ocio. Hospedaje.

Equipamientos. Estaciones de Servicio. Espacios Libres. Garajes en sótano.

Usos prohibidos: Residencial.

Naves e instalaciones industriales.

Artículo 4.8.3 Condiciones de la edificación.

Condiciones de parcela

En caso de segregaciones la parcela mínima será de 1.000 m².

Posición de la edificación

La edificación se retranqueará sobre rasante como mínimo cinco (5) m. a cualquier lindero o vial.

La edificación podrá adosarse a linderos que separan parcelas privadas siempre y cuando haya acuerdo entre los propietarios afectados con la consiguiente inscripción en el Registro de la Propiedad de la carga consistente en realizar las construcciones adosadas al lindero común.

Se permitirá la edificación de construcciones auxiliares dentro de la parcela sin separación mínima a viario público ni al resto de linderos.

Ocupación

No se fija.

En planta de sótano o semisótano la ocupación de la parcela podrá ser total.

Edificabilidad neta

La edificabilidad de cada parcela se indica en los planos de ordenación, en los cuadros numéricos de la memoria del Plan Parcial y en el Artículo 4.8.4 de estas Normas Urbanísticas.

El aprovechamiento de cada parcela ha de entenderse como orientativo, ya que se concretará en el proyecto de reparcelación, no sobrepasando en ningún caso la edificabilidad máxima prevista para la Unidad de Actuación.

En caso de segregaciones la edificabilidad fijada se repartirá proporcionalmente a la superficie de cada parcela segregada, salvo que se tramite un Estudio de Detalle que justifique las edificabilidades de las nuevas parcelas resultantes. La suma de edificabilidades de las parcelas resultantes no superará en ningún caso el total de la edificabilidad de las parcelas originales que se vean afectadas por la segregación.

Edificabilidad para el Uso de Hospedaje

Cuando una parcela se destine al Uso de Hospedaje, y según lo especificado en el Artículo 3.5.5. del Título 1 del PGM, se podrá establecer un 30% de prima de aprovechamiento para uso hotelero, que se calculará en función de la edificabilidad que se destine a dicho uso.

En el cómputo de edificabilidad no se contarán las superficies construidas de las plantas sótano y semisótano destinadas a garaje o instalaciones al servicio del edificio, que en este uso se consideran las vinculadas a la prestación de servicios propios del establecimiento como gimnasio, spa, comedores, sala de convenciones, vestuarios, aseos o similares. Para que tales superficies no computen la cara inferior de su forjado de techo no podrá sobrepasar en ningún punto 1,00 metro de altura la rasante oficial o al cota definitiva del terreno en contacto con el edificio. El forjado de sótano no podrá elevarse en caso de pasaje público.

Altura de la edificación

La altura de la edificación será la indicada en los planos de ordenación para cada parcela, sin que pueda superar en ningún caso las 5 plantas.

Artículo 4.8.4 Cuadro numérico.

CALIFICACIÓN	NORMA	SUPERF. (m ² s)	EDIF. (m ² t)	ALTURA	OCUPACIÓN
RT-A. 01	RT-A	31.284,75	14.100,00	3	100%
RT-A. 02	RT-A	8.631,92	5.000,00	5	100%
RT-A. 03	RT-A	6.808,22	1.500,00	2	100%
TOTAL RT-A		46.724,89	20.600,00		

Capítulo 9. Equipamiento público (DE).

Artículo 4.9.1 Definición.

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

Artículo 4.9.2 Condiciones de uso.

Las indicadas en el PGMO al respecto.

Artículo 4.9.3 Condiciones de la edificación.

Las indicadas en el PGMO al respecto.

Artículo 4.9.4 Cuadro numérico.

CALIFICACIÓN	NORMA	SUPERF. (m ² s)
DE.01	DE	19.062,57
DE.02	DE	14.580,33
TOTAL EQ. PÚBLICO		33.642,90

Capítulo 10. Espacios libres públicos (EV-EW).**Artículo 4.10.1 Definición.**

Comprende los usos de esparcimiento y recreo al aire libre sobre espacios vegetados y ordenados al efecto, así como usos de relación peatonal y de circulación no motorizada, y usos de protección ambiental a través de la creación de espacios libres. En el caso de este Plan Parcial, los espacios libres proyectados en el sector se corresponden con las categorías de Zonas Verdes (EV) o Zonas Verdes de Protección (EW), que recoge el PGMO.

Artículo 4.10.2 Condiciones de uso.

Las indicadas en el PGMO al respecto.

Artículo 4.10.3 Condiciones de la edificación.

Las indicadas en el PGMO al respecto.

Artículo 4.10.4 Cuadros numéricos.

CALIFICACIÓN	NORMA	SUPERF. (m ² s)
EV.01	EV	3.570,88
EV.02	EV	4.719,67
EV.03	EV	1.227,51
EV.04	EV	768,00
EV.05	EV	768,00
EV.06	EV	1.535,56
EV.07	EV	768,00
EV.08	EV	2.129,41
EV.09	EV	768,00
EV.10	EV	768,00
EV.11	EV	47.059,69
TOTAL EV COMPUTABLES		64.082,72

CALIFICACIÓN	NORMA	SUPERF. (m ² s)
EW.01	EW	1.739,40
EW.02	EW	2.141,75
EW.03	EW	11.778,92
EW.04	EW	589,19
EW.05	EW	563,74
EW.06	EW	757,39
EW.07	EW	1.249,52
EW.08	EW	3.591,61
EW.09	EW	178,25
EW.10	EW	806,74
EW.11	EW	575,05
EW.12	EW	1.698,24
EW.13	EW	534,87
TOTAL EW PROTECCIÓN		26.204,67

Capítulo 11. Infraestructuras básicas públicas en general (BX).**Artículo 4.11.1 Definición.**

Tienen la consideración de usos de Infraestructuras Básicas los suelos sobre los que se desarrollan las actividades destinadas al abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas, al suministro de energía eléctrica y gas, al servicio telefónico y de telecomunicaciones...

Artículo 4.11.2 Condiciones de uso.

Las indicadas en el PGMO al respecto.

Artículo 4.11.3 Condiciones de la edificación.

Las indicadas en el PGMO al respecto.

Artículo 4.11.4 Cuadro numérico.

CALIFICACIÓN	NORMA	SUPERF. (m ² s)
BX.01	BX	40,00
BX.02	BX	40,00
BX.03	BX	40,00
BX.04	BX	40,00
BX.05	BX	40,00
BX.06	BX	170,67
BX.07	BX	40,00
BX.08	BX	40,00
BX.09	BX	150,00
BX.10	BX	40,00
TOTAL INFRAESTRUCTURAS		640,67

Capítulo 12. Sistemas generales vinculados (GU-AB2).**Artículo 4.12.1 Definición.**

El suelo de los Sistemas Generales comprende los terrenos sobre los que se asientan o proyectan las actividades o instalaciones fundamentales de la estructura general y orgánica del término municipal, que prestan servicios tanto al nivel del municipio como a subsistemas del mismo o a ámbitos territoriales más amplios.

Artículo 4.12.2 Condiciones de uso.

Las indicadas en el PGMO al respecto.

Artículo 4.12.3 Condiciones de la edificación.

Las indicadas en el PGMO al respecto.

Artículo 4.12.4 Cuadro numérico.

CALIFICACIÓN		SUPERF. (m ² s)
GU-AB2.01	PARQUE METROPOLITANO RAMBLA DEL PUERTO	51.797,26
GU-AB2.02	PARQUE METROPOLITANO RAMBLA DEL PUERTO	58.414,98
GU-AB2.03	PARQUE METROPOLITANO RAMBLA DEL PUERTO	7.109,38
GU-AB2.04	PARQUE METROPOLITANO RAMBLA DEL PUERTO	14.986,61
GU-AB2.05	CONEXIÓN ARTERIAL EL PALMAR Y LA ALBERCA	30.297,92
GU-AB2.06	PARQUE METROPOLITANO RAMBLA DEL PUERTO	10.940,79
GU-AB2.07	CONEXIÓN ARTERIAL EL PALMAR Y LA ALBERCA	10.472,39
TOTAL SG ADSCRITOS		184.019,33

TITULO 5. NORMAS DE GESTIÓN, SISTEMAS Y PLAZOS DE ACTUACIÓN**Capítulo 1. Delimitación de unidades de actuación y sistemas de actuación.****Artículo 5.1.1 Criterios de delimitación.**

La delimitación de Unidades de Actuación se realizará, según el Artículo 170.3 del RD Leg 1/2005 TRLSRM, "de forma que se permita la ejecución de

las determinaciones del planeamiento urbanístico y el cumplimiento conjunto de los deberes de urbanización, cesión y equidistribución. Además, las Unidades podrán ser discontinuas, si bien a los solos efectos de incluir terrenos destinados a sistemas generales, y su aprovechamiento será el de referencia del sector al que se vinculen”.

Artículo 5.1.2 Delimitación de unidades de actuación y sistemas de actuación.

Se determina una única Unidad de Actuación que permitirá una gestión ágil del ámbito.

La mercantil PROFU,S.A. representa más del 50% de la superficie de la Unidad de Actuación (aprox. el 98,67% del total), pudiendo iniciarse como sistema de actuación el de Compensación. El resto de propietarios representan el 1,33% del total.

Capítulo 2. Plazos de actuación.

Los plazos máximos para la ejecución de la actuación prevista serán los que siguen:

Artículo 5.2.1 Unidad a desarrollar por compensación.

Desde la fecha de aprobación definitiva del Plan Parcial y el Programa de Actuación, dentro del plazo máximo de 6 meses se deberán presentar para su tramitación y aprobación municipal el Programa de Actuación y los Estatutos del Programa de Actuación de la Junta de Compensación. En los 6 meses siguientes a la constitución de la Junta se elaborarán el Proyecto de Reparcelación y el Proyecto de Urbanización y se presentarán al Ayuntamiento para su tramitación.

Artículo 5.2.2 Plazos para la ejecución de la actuación.

La ejecución de las obras se realizará prestando especial atención a la realización de las conexiones con los servicios y sistemas generales, así como la ejecución de las infraestructuras previstas.

En todo caso, todos los plazos y etapas aquí indicados se podrán acortar si así lo desean los propietarios de las mismas.

	PARCIAL	A ORIGEN
• Constitución	6 meses	6 meses
• Proyecto de Reparcelación	6 meses	12 meses
• Proyectos de Urbanización	6 meses	18 meses
• Ejecución de las Obras	18 meses	36 meses
• Recepción prov. y defin.	12 meses	48 meses

Artículo 5.2.3 Plazos de edificación

Dadas las características de la actuación y su situación se prevén los siguientes plazos, en función de las tipologías, a contar desde la formalización del acta de cesión de las obras de urbanización (recepción provisional, Artículo 163 RD Leg 1/2005 TRLSRM):

- Edificaciones residenciales: 15 años.
- Edificaciones no residenciales: 15 años.

Podrá utilizarse lo previsto por la Norma del PGMO en el TITULO 1 (Disposiciones

Generales) - Artículo 1.3.2. Licencia condicionada a obras de urbanización.

Capítulo 3. Estudios de detalle

Artículo 5.3.1 Ámbito mínimo.

El ámbito mínimo del Estudio de Detalle será, al menos, una manzana completa. Se entiende por manzana completa las parcelas urbanas, privadas y contiguas, con todas sus alineaciones definidas por este Plan Parcial y rodeadas íntegramente de viario público o espacio libre público. El ámbito mínimo se podrá reducir a una parte homogénea de la manzana si así se define en la norma concreta de cada zona.

Artículo 5.3.2 Supuestos.

Se podrán realizar Estudios de Detalle, con las finalidades y condiciones previstas en el Artículo 120 del RD Leg 1/2005 TRLSRM, básicamente con el fin de adaptar y reajustar alineaciones, u ordenar 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.

Para la zona RB-A, en principio, no es necesaria la formulación de Estudio de Detalle, siempre que la ordenación se realice mediante un Proyecto Unitario de conjunto, aunque sea desarrollado en varias fases, respetando los parámetros edificatorios definidos por estas Normas Urbanísticas.

Para la zona RD-A, en principio, no es necesaria la formulación de Estudio de Detalle siempre que las viviendas se dispongan adosadas en hilera en parcelas independientes, siguiendo la alineación exterior definida por el Plan Parcial para cada manzana, y respetando los retranqueos mínimos. Ahora bien, será preciso formular el correspondiente Estudio de Detalle cuando se pretenda agrupar las edificaciones y situarlas ordenadamente en el interior de una misma parcela conformando predios con espacios libres comunes a todas las edificaciones, salvo que, la actuación se realice mediante un Proyecto Unitario de conjunto de la manzana completa o parcelas con una superficie mayor de 2.000 m²

Para la zonas RF-A, en principio, no es necesaria formulación de Estudio de Detalle. Ahora bien, se permite que en caso de que se pretendan agrupar varias parcelas para conformar predios con espacios libres comunes vinculados comunitariamente a las edificaciones se opere con las condiciones descritas para el caso en la norma RD-A.

Artículo 5.3.3 Usos y edificabilidades.

La edificabilidad máxima del Estudio de Detalle será la asignada en el Plan Parcial y en su posterior Proyecto de Reparcelación para cada una de las parcelas o manzanas afectadas.

Se admitirán transferencias de edificabilidad entre dos o más manzanas mediante la tramitación de un Estudio de Detalle, siempre que se opere por manzanas completas y tengan el mismo uso.

Se deberá justificar que con la modificación no se disminuye el número de aparcamientos previsto en el Plan Parcial, así como dotarse a los nuevos viales del mismo nivel de urbanización que el resto del viario del sector.

Capítulo 4. Parcelaciones y reparcelaciones.

Artículo 5.4.1 Parcelaciones y reparcelaciones.

En las parcelaciones y reparcelaciones que puedan realizarse en la ejecución del presente Plan Parcial, se respetarán las determinaciones del RD Leg 1/2005 TRLSRM en sus arts. 87 al 91, así como 175 y ss., y del Reglamento de Gestión

Urbanística en sus arts. 71 al 130. Se respetarán igualmente las dimensiones de parcela mínima que fijan las presentes Normas Urbanísticas.

TITULO 6. NORMAS DE URBANIZACIÓN, CONDICIONES Y NIVELES DE CALIDAD

Artículo 6.1.1 Criterios generales.

Con carácter general, los Proyectos de Urbanización que desarrollen el presente Plan Parcial deberán cumplir los requisitos y especificaciones que se contienen en el Artículo 159 del RD Leg 1/2005 TRLSRM, así como los artículos 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento y la normativa específica del Ayuntamiento de Murcia para el desarrollo de los trabajos de redacción de los Proyectos de Urbanización.

El Proyecto podrá realizar las adaptaciones de detalle exigidas por las condiciones técnicas de la ejecución respecto a parámetros de trazado y definición de las infraestructuras o la cota de rasante si el trazado viario o la red de infraestructuras lo precisaran. Estos ajustes no podrán alterar las previsiones del Plan Parcial en lo referente a las determinaciones de la ordenación, el régimen del suelo o la edificación, en cuyo caso será necesaria la correspondiente modificación puntual del Plan Parcial.

Asimismo los Proyectos de Urbanización se redactarán teniendo en cuenta lo que sobre barreras exteriores determinan las correspondientes normativas.

En el presente Plan Parcial se definen a nivel esquemático e indicativo las redes, si bien el trazado y diseño definitivo y las hipótesis de Cálculo para las respectivas redes serán analizados individualmente en el proyecto de urbanización.

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.

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.

Artículo 6.1.2 Viales y aparcamientos.

Los tipos de firme y los materiales empleados en aceras, bordillo, y demás elementos constitutivos de firmes y pavimentos, se proyectarán de acuerdo con la instrucción (6.1.C.) de Carreteras, y criterios que se recogen el Manual de Elementos Normalizados del Servicio de Proyectos y Obras de Urbanización del Ayuntamiento de Murcia.

El viario interior se proyectará con una última capa de rodadura con aglomerado asfáltico en caliente. Esta capa de aglomerado deberá ser capaz de soportar las demandas de resistencia a que estará sometida en función del tipo de tráfico que tendrá que soportar el viario del Sector.

Los viales de un sentido de circulación respetarán una calzada mayor o igual a 4m. En el caso de doble sentido la calzada será como mínimo de 7m. (3,5 m. por cada carril y sentido).

En todos los viales que tengan un ancho de 12 m. o más se dispondrán alcorques, para la plantación de árboles de sombra, que llevarán incorporado sistema de riego por goteo.

La anchura de cada una de las aceras no será inferior al 30% de la anchura de la calzada y nunca menor a 1,5 m.

Los terraplenes se realizarán si es posible con materiales procedentes de la propia urbanización, si la campaña de ensayos que se lleve a cabo califica a dichos materiales como adecuados en su mayoría, lo que permitiría su uso tanto en coronación, cimientado y núcleo de terraplén.

Artículo 6.1.3 Redes de abastecimiento de agua.

Para el cálculo y diseño de la red se seguirán las directrices dispuestas por la Empresa suministradora Aguas de Murcia, la norma NTE-IFA (abastecimiento), y los criterios establecidos por la Asociación Española de Abastecimientos de Agua y Saneamiento (AEAS).

Las conducciones serán de fundición dúctil de 100 mm. de diámetro como mínimo (FDØ100), mallándose la red para obtener un mejor comportamiento de las mismas.

La red llevará intercaladas válvulas de corte e hidrantes contraincendios. Éstos serán de diámetro nominal 100 mm. y se conectarán a redes con diámetro nominal mínimo de 150 mm., las cuales deberán abastecerse en el punto de entronque a través de una conducción de diámetro igual o mayor a 150 mm.

En los viales de anchura mayor a 10 m. deberá desdoblarse la red de abastecimiento por ambas aceras.

La distancia mínima de las conducciones a los paramentos o línea de edificación será de 1,50 m.

Las acometidas de abastecimiento serán de 1 o 2 pulgadas, que son los diámetros normalizados por AGUAS DE MURCIA, y 3 pulgadas para las acometidas contra incendios. Se dejarán con tapón y sin llave de corte.

Las tapas de los pozos de registro serán de fundición dúctil con cierre articulado según normas UNE 41-300-87, equivalente a la EN-124 y llevarán la inscripción de "AGUAS DE MURCIA-ABASTECIMIENTO".

Las importantes diferencias de cotas existentes en el terreno de la futura urbanización implican el establecimiento de terrazas de presión en el diseño de la red interior de la urbanización. Se deberá instalar un grupo de presión de tal manera que asegure una presión mínima de 25 m.c.a. en las cotas más elevadas de la urbanización.

Artículo 6.1.4 Red de saneamiento y pluviales.

El trazado propuesto para el nuevo colector dentro de la zona en estudio Sangonera La Verde-El Palmar-La Alberca, se recoge en el anexo nº3. Los proyectos de estas urbanizaciones deberán prever los aliviaderos de aguas pluviales necesarios, de forma que el colector general propuesto, duplicado del actual colector S-1, recoja como máximo un volumen de agua igual a cinco veces el caudal medio residual. Los aliviaderos evacuarán a cauces públicos con la capacidad suficiente para absorber el vertido generado en caso de lluvia. y siempre, bajo la autorización del organismo competente. El aliviadero estará provisto de sistema anti-DSU. que garantice la calidad medioambiental del vertido en tiempo de lluvia.

En los viales cuya anchura supere los 20 m deberá desdoblarse la red de saneamiento por ambas calzadas para evitar las acometidas excesivamente largas.

El diámetro mínimo de las conducciones será de 300 mm.

Los tubos serán de hormigón resistente a los sulfatos (cemento SR) y tendrán la unión de campana con junta de goma.

La pendiente mínima admitida será del 3 por mil

La distancia máxima entre pozos, no excederá de 45 m.

Las tapas de los pozos de registro serán de fundición dúctil con cierre articulado según normas UNE 41-300-87, equivalente a la EN-124 y llevarán la inscripción de "Aguas de Murcia - Saneamiento".

La velocidad mínima para el agua en la red a efectos de proyecto será de 0,5 m/seg y la velocidad máxima de 5 m/seg.

Artículo 6.1.5 Red de riego.

Se proyectará siguiendo las especificaciones del Pliego de Condiciones técnicas de la RUR de Aguas de Murcia.

Se prolongará la RUR actual con una conducción general de PEØ110 mm. PN 16 que recorrerá la urbanización. A dicha tubería podrá realizar dos acometidas a ambos lados de la autovía, con PEØ63 mm. PN 16, una válvula AVK protegida con trampillón y una arqueta para alojamiento de contador de 40 mm., conectando con los anillos de riego.

Las uniones de tuberías, por las presiones que soportarán, se harán con manguitos electrosoldables, o con soldadura a tope.

Las válvulas generales serán del tipo AVK o similar que se instalarán al inicio y al final de la tubería Ø110 mm. y cada 200 m. como válvula de sectorización, protegidas por un trampillón tipo RUR.

La Red General se cubrirá con una cinta de color verde, con la palabra RIEGO impresa en color negro, sujeta a la tubería con abrazaderas de plástico, se colocará horizontalmente como cinta señalizadora de obligado cumplimiento.

Artículo 6.1.6 Red de infraestructura energética y alumbrado público.

RED DE MEDIA TENSIÓN Y CENTROS DE TRANSFORMACIÓN.

Las líneas eléctricas se construirán con las determinaciones siguientes:
Conductores de cobre o aluminio aislados

Profundidad mínima de las conducciones: 0,60 m. Cobertura de aviso: 10 cm. por encima de la conducción.

RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.

Se buscará la obtención de unos niveles mínimos de iluminación media en servicio para los distintos ámbitos, de acuerdo con la normativa municipal:

Viario: Iluminancia media 25-30 lux

Uniformidad general 0,4%

Uniformidad longitudinal 0,6%

Jardines: Iluminancia media 15-20 lux

Uniformidad general 0,4%

Uniformidad longitudinal 0,6%

La disposición de las luminarias será unilateral, bilateral al tresbolillo o pareada en función de la anchura de la calzada a la que dan servicio, de manera que se alcancen los niveles anteriormente reseñados.

Las secciones de los circuitos a emplear se determinarán de forma que la caída de tensión en el punto receptor más desfavorable no supere el 3% de la tensión entre fases, de acuerdo con la normativa vigente.

Todas aquellas luminarias que se encuentren dentro del límite de edificación de la autovía o de sus vías de servicio, o se encuentren muy próximas al mismo, incorporarán rejilla antideslumbramiento. En cualquier caso, el proyecto de urbanización deberá incluir un estudio lumínico que certifique que no se produce ningún deslumbramiento que menoscabe la seguridad vial respecto de la autovía Murcia-Cartagena.

Artículo 6.1.7 Red de telefonía.

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

Es de aplicación el Real Decreto 279/1.999 regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones, por lo que cualquier otro operador autorizado podrá dar este servicio siempre y cuando reúna los requisitos marcados por la legislación vigente en la materia. Por ello en el momento de la redacción del Proyecto de Urbanización se considerará la posibilidad de realizar una red doble de telecomunicaciones, con el objetivo de que puedan operar dos compañías.

Las condiciones técnicas de los elementos que compondrán el esquema básico de la red de comunicaciones se adaptará a las especificaciones contenidas en el anexo IV del RD citado.

En cualquier caso será de obligado cumplimiento lo establecido en la Ley 11/1998, de 24 de abril, General de Telecomunicaciones.

Artículo 6.1.8 Red de gas.

Tanto la elección de materiales, secciones, etc, como para el cálculo de las necesidades de suministro, caudales y demás determinaciones se regirán por lo exigido por la Compañía Suministradora de Gas.

La conexión a las redes existentes se realizará con tubería de polietileno de 160 mm. de diámetro, SDR 17.6 para trabajar en media presión tipo "A", 150 mbar.

TITULO 7. NORMAS DE PROTECCIÓN, DE VALORES CULTURALES Y AMBIENTALES

Capítulo 1. Protección de recursos hidrológicos

Para la regulación de la protección de recursos hidrológicos, se cumplirá lo que se establece en el capítulo 2 del Título 9 de las Normas Urbanísticas del PGMO y aquellas disposiciones complementarias o de mayor rango que le puedan afectar.

El Proyecto de Urbanización establecerá las soluciones técnicas necesarias para la evacuación de las aguas pluviales de todas las ramblas y ramblizos

existentes que puedan afectar al presente plan parcial, con el fin de dar continuidad al caudal de avenida tras la desaparición de los mismos.

Capítulo 2. Protección de la vegetación y la flora

Para la regulación de la protección de la vegetación y la flora, se cumplirá lo que se establece en el capítulo 3 del Título 9 de las Normas Urbanísticas del PGMO y aquellas disposiciones complementarias o de mayor rango que le puedan afectar.

Capítulo 3. Protección de los caminos tradicionales

Para la regulación de la protección de caminos tradicionales, se cumplirá lo que se establece en el capítulo 4 del Título 9 de las Normas Urbanísticas del PGMO y aquellas disposiciones complementarias o de mayor rango que le puedan afectar.

Uno de los elementos que en el conjunto de los terrenos propios del sector debe ser objeto de protección o significación es la Cañada Real de Torreagüera en el tramo que discurre por el sector.

Se ha procedido a ajustar el nuevo trazado de la misma garantizándose así su continuidad y salvaguarda. Los usos que serán posibles en ella serán los que establece la Ley de vías pecuarias y en concreto su artículo 16.

A continuación se recogen indicaciones realizadas por la Unidad Técnica de Conservación de Suelos y Vías Pecuarias de la Dirección General de Patrimonio Natural y Biodiversidad:

... El tipo de acondicionamiento que se ha venido autorizando y recomendando desde esta Unidad Técnica consiste, en general, en la mejora del firme del terreno mediante un apisonado con o sin inclusión de arena o albero, un encachado de zahorras o similar, eliminación de baches o nivelación, siempre que ello no suponga la elevación o excavación del camino, produciendo una diferencia de nivel respecto del terreno colindante, así como la creación de caminos peatonales, carriles bici o plantaciones lineales.

A su vez desde esta Unidad Técnica, a la hora de autorizar cualquier cruzamiento entre una vía de comunicación y una Vía Pecuaria, se han adoptado los siguientes criterios y especificaciones:

a) Cuando el cruce se ejecute mediante un paso a distinto nivel, se han adoptado los criterios recogidos en el "Manual de Prescripciones Técnicas para el diseño de pasos de fauna y vallados perimetrales", publicado por el Ministerio de Medio Ambiente. Por lo tanto, los pasos superiores multifuncionales se han de diseñar con una anchura mínima de 10'00 metros, mientras que los pasos inferiores multifuncionales se han de diseñar con una altura mínima de 3'50 metros y un índice de apertura a 1'50 ($IA = Ax H/L$).

b) Cuando el cruce se ejecuta mediante un paso al mismo nivel, dicho cruce se ejecutará de forma que quede claramente diferenciado el dominio público pecuario del vial proyectado (distinto tratamiento, señalización horizontal con pintura, etc.); a su vez deberá señalizarse la zona de cruce con señal de paso de animales domésticos y/o carteles indicadores de Vía Pecuaria, además de instalar dispositivos de seguridad en las infraestructuras que cruzan la Vía Pecuaria, para proteger el tránsito de ésta (bandas reductoras de velocidad, señales de reducción de velocidad, etc.).

Capítulo 4. Protección del medio ambiente

Artículo 7.4.1 Medidas preventivas del estudio de incidencia ambiental del plan parcial ZU-AB2 redactado por incotec.

En el Estudio de Incidencia Ambiental del Plan Parcial ZU-AB2 se recogen medidas preventivas y correctoras de los potenciales impactos producidos por la actuación que a continuación se reproducen:

- Para el desbroce de vegetación:
 - Se tratará, en la medida de lo posible, de eliminar la menor cantidad de vegetación posible, dejando algunas zonas cubiertas. Esta medida es especialmente importante en la parte Sur del área, donde existe vegetación natural de interés para su conservación, por contener elementos y formaciones vegetales de mayor naturalidad y porte.
 - Se tendrá en cuenta la repoblación de ejemplares de *Pinus halepensis* (pino carrasco), algunos de cierta envergadura y con más de medio siglo de vida. Evitar en la medida de lo posible las talas innecesarias y respetar los ejemplares de mayor porte.
 - Sería conveniente mantener los ejemplares de *Phoenix dactylifera* que hay plantados en la explotación de cítricos, o en todo caso su trasplante a las zonas verdes del Plan Parcial.
 - Las zonas ajardinadas podrían incluir especies autóctonas que ofrezcan un valor ecológico mayor o equivalente al que tenía la vegetación en el estado preoperacional.
- Para el movimiento de tierras:
 - Realizar las operaciones en periodos del año que presenten una probabilidad de lluvias torrenciales baja o nula.
 - Impermeabilizar el terreno lo antes posible para estabilizarlo, sobre todo en las zonas con pendiente, algo elevadas.
 - Evitar interceptar cauces con depósitos de tierra temporal.
 - La tierra fértil que se extraiga del terreno y sea reutilizable deberá conservarse lo más próximo posible a la zona de actuación, con el objeto de ser utilizada posteriormente en los ajardinamientos y zonas verdes.
 - Las tierras sobrantes de la excavación se enviarán a vertedero de inertes autorizado.
 - Para evitar las emisiones a la atmósfera se deberá rociar el suelo de los caminos periódicamente con agua, en las zonas productoras de polvo y especialmente en días de fuertes vientos.
 - El ruido que se genere se podrá minimizar con el uso de maquinaria con emisión de ruido controlada y planificar esta tarea en franjas horarias diurnas para no perturbar a las personas de las viviendas adyacentes.
- Para la urbanización y edificación
 - Los residuos de la construcción que se generen se enviarán a vertedero de inertes autorizado.
- Para el funcionamiento de las actividades
 - Todos los residuos, asimilables a urbanos, como tóxicos y peligrosos o inertes, deberán ser gestionados adecuadamente, trasladándolos a vertederos controlados.

- Las aguas residuales producidas en las diferentes actividades serán evacuadas mediante saneamiento, enlazando a la red de alcantarillado, que será tratada en una estación depuradora de aguas residuales.

- La zonas ajardinadas se podrían diseñar de una forma que favorezca la integración paisajística del Plan Parcial con el entorno.

- Para el nivel de ruido generado por el tránsito de vehículos en la Autovía Madrid-Cartagena:

- Se propone como medida correctora directa la construcción de barreras acústicas compuestas por montículos de tierra, de altura aproximada de 4 metros y longitud de 651,95 m, que serán cubiertos por vegetación lo que representa una superficie fonoabsorbente total de 2.607,80 m² interpuesta entre las vías de tráfico existentes y las zonas que se han identificado como más afectadas en la parte noroeste del plan, hacia El Palmar. De esta manera se consigue reducir los niveles sonoros observados en el estado preoperacional en las parcelas RB-A.01 y RB-A.02 hasta valores ya aceptados según la legislación regional.

- En la parte este del plan, hacia La Alberca, se mantendrá la barrera acústica existente al norte del nudo entre La Alberca y El Palmar que tiene una longitud de 517,70 m con una superficie fonoabsorbente de 2.070,80 m². Esta pantalla se continuará hasta llegar al nudo de la autovía con 190,34 m, añadiendo una superficie fonoabsorbente de 761,36 m². Al sur de dicho nudo se continuará la barrera acústica, a ambos lados de la autovía, de las mismas características del que actualmente existe al norte del nudo, con unas longitudes de 1.249,89 m al oeste de la autovía y de 739,92 m al este de la autovía. Estas barreras añadirán una superficie fonoabsorbente de 7.959,24 m². De esta manera, la parcela DE- A.01, destinada, en principio, a la construcción de un colegio, y las parcelas residenciales RB-A.07, RB-A.08, RB-A.09 y RF-A.01 que en la situación preoperacional superaban los niveles permitidos para los usos establecidos, reducen los niveles de ruido hasta valores aceptables.

- Se propone un paquete de medidas correctoras indirectas, dirigidas sobre todo hacia la ubicación de los edificios y el diseño de las viviendas.

+ Se procurará ubicar los edificios dentro de la parcela de forma que no se vean afectados por niveles sonoros no aceptables para el uso residencial.

+ Se intentará un diseño de edificios escalonados que permita proteger las viviendas de los niveles sonoros más elevados.

+ Se sugieren además una serie de medidas de aislamiento del entorno del receptor, que permiten obtener, con relativa facilidad aislamientos de más de 30 dBA:

a) Usar ventanas de calidad, con carpinterías de clase superior a A3. Evitar ventanas o puertas correderas, cuando se usen montajes que no sean dobles. Usar vidrios laminados especiales debidamente certificados mediante ensayo.

Una buena solución es diseñar las ventanas con doble carpintería, es decir, colocar una doble ventana dejando dentro de la cámara formada el registro de la persiana.

b) Evitar en lo posible cajas de persiana externas, ya que siempre aparecen rendijas entre la persiana y la fábrica. Además la propia caja de la persiana suele presentar un débil aislamiento acústico.

c) Los retranqueos y el uso de balconadas con petos y sofitos absorbentes aportan incrementos de aislamiento frente al ruido exterior.

Artículo 7.4.2 Medidas preventivas y correctoras del estudio de afecciones sobre la red natura 2000 del plan parcial ZU-AB2 redactado por ambiental, S.L.

En el Estudio de Afecciones sobre la Red Natura 2000 del Plan Parcial ZU-AB2 se recogen medidas preventivas y correctoras que a continuación se reproducen:

Los posibles efectos adversos del Plan Parcial residencial analizado sobre la Red Natura 2000 son mitigables, incluso totalmente, mediante la adopción de las correspondientes medidas preventivas y correctoras.

En particular, se describen medidas complementarias a las establecidas en el Estudio de Incidencia Ambiental, específicamente orientadas a mitigar completamente los efectos adversos sobre la Red Natura 2000 para atenuar o suprimir los efectos ambientales negativos de las actividades u obras, tanto en lo referente a sudiseño y ubicación, como en cuanto a los procedimientos anticontaminantes, de depuración y otros dispositivos genéricos de protección ambiental.

Estas medidas se refieren tanto a la fase de construcción o ejecución de la actividad u obra proyectada como en la de su funcionamiento:

f Se adoptarán todas las medidas oportunas para la disminución de cargas de combustible e interrupción de la continuidad horizontal y vertical del mismo, sobre la zona forestal situada en el Monte Público, como medida de prevención de incendios forestales según las directrices técnicas indicadas por el informe del Servicio de Ordenación y Gestión de los Recursos Naturales.

Se creará en este sentido un área cortafuegos como perímetro de protección prioritario. Dicha área constará de dos bandas sometidas a diferentes tratamientos. En la primera banda, la más próxima al ámbito del Plan Parcial, de 20 m de anchura, deberá tener una densidad máxima de pies arbolados de 250 pies/ha, con un distanciamiento entre pies no inferior a 6-7 m, y poda de los mismos, y se desbrozará el estrato herbáceo y de modo selectivo según especies en los estratos arbustivos y subarbustivos. En la segunda banda, de 10 m de anchura, podrá existir una densidad máxima de 350 pies/ha, podándose además todos ellos.

A continuación de estas dos bandas, se continuará con las actuaciones selvícolas (Banda 3) hasta alcanzar una anchura de 100 m medidos desde el límite de la zona forestal en toda la zona próxima al Plan Parcial, limitándose las mismas a un clareo selectivo de menor intensidad que en las bandas precedentes (dejando una densidad de hasta 900 pies/ha), con el objetivo de disminuir las altas cargas de combustible y dosificar la competencia, dirigiéndose las cortas hacia los pies en peor estado vegetativo y a los dominados. Al tiempo que se abren claros en la masa, se propicia la recolonización del sotobosque por especies de matorral, lo que redundará en un incremento de la biodiversidad en el ecosistema forestal. Igualmente se procederá a la poda del arbolado restante para interrumpir la continuidad vertical del combustible.

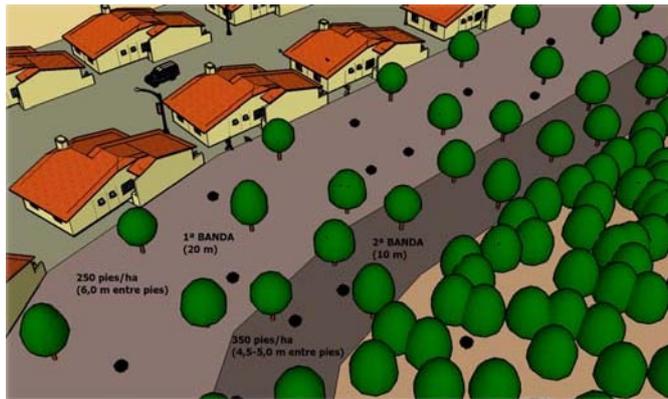


Figura 4. Detalle de creación del área cortafuegos. Fuente. DGPNB

Para alcanzar dicho objetivo, se llevarán a cabo las medidas selvícolas necesarias, para cuya ejecución existe el compromiso de colaboración por parte del Titular del Plan mediante la asunción -como proceda- del coste económico de los trabajos, como los que a continuación se enumeran:

- Apeo de pies, desramado, tronzado y apilado en calle o lugares accesibles a los elementos de saca.
- Desembosque mecanizado a cargadero.
- Carga y transporte de las trozas de madera
- Desbroces selectivos de matorral
- Poda mecanizada de ramas.
- Recogida y apilado de residuos forestales
- Eliminación mediante astillado de residuos forestales.

El importe estimado de estas operaciones (a reservas de que se elabore el correspondiente proyecto técnico o memoria técnica valorada) considerando una densidad inicial en torno a 1.670 pies/ha es el siguiente:

f Bandas 1 y 2 (superficie total 3,15 ha): 31.600 €

f Banda 3 (superficie total 7,11 ha): 45.500 €

f Honorarios elaboración del Proyecto o Memoria técnica valorada por parte de profesional competente en materia forestal: 3.000 €.

TOTAL: 80.100 €

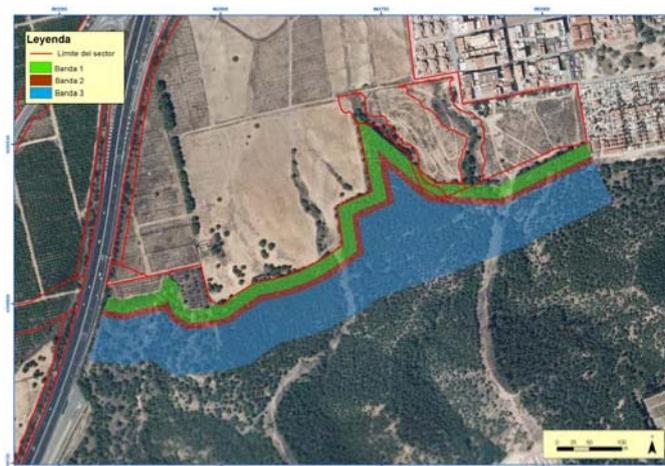


Figura 5. Ubicación del área objeto de actuaciones de selvicultura preventiva propuesta. Fuente. Elaboración propia

f Disposición de hidrantes cada 100 m en las zonas perimetrales de la actuación colindantes con masas forestales con el objeto de favorecer las eventuales actuaciones de extinción que se debieran realizar en caso de incendio fortuito.

f No se permitirá el relleno o acumulo definitivo de las zonas colindantes al sector residencial o su uso como vertedero de tierras sobrantes de las excavaciones durante la ejecución de las obras de urbanización y edificación, con especial atención a la rambla colindante con el ámbito del Plan Parcial, ramblizos internos, y zonas forestales adyacentes (Monte Público/LIC/ZEPA).

f En la franja colindante de la zona residencial con el LIC, se han establecido ya los usos que menor interferencia produzcan con los hábitos las especies de rapaces nocturnas protegidas presentes (búho real), como por ejemplo los Sistemas Generales de Espacios Libres, a la vez que se debe minimizar el empleo de iluminación y de tránsito de vehículos y máquinas.

f Se dotará como proceda a la Rambla del Puerto del carácter de corredor ecológico, para lo cual, en los terrenos del Plan Parcial colindantes con el Dominio Público Hidráulico se establecerán parte de los Sistemas Generales de Espacios Libres, dotándolos de las características necesarias para que puedan desempeñar la función de corredor ecológico (revegetaciones, vallados blandos que eviten la intrusión externa, elementos diversificadores, etc.). Esta medida fomentará la comunicación ecológica del LIC/ZEPA y Monte Público con el Reguerón (río Guadalentín) a través de su cauce.

f Se dotará como proceda a la Vía Pecuaria Cañada Real de Torreagüera, en el interior del ámbito del Plan Parcial, del carácter de corredor ecológico, siguiendo las directrices contenidas en el Informe de 2 de Julio de la Unidad Técnica de Conservación de Suelos y Vías Pecuarias (Dir. Gral. de Patrimonio Natural y Biodiversidad)

f Con el objetivo de mejorar el estado de las zonas forestales, se propone favorecer la evolución de las formaciones vegetales registradas en la Directiva Hábitat, así como de las masas de pinar de repoblación (lo cual conllevará la mejora de los hábitats de interés comunitario presentes en el territorio), se adoptarán y proseguirán medidas de recuperación de matorrales y fruticedas esclerófilas mediterránea, aprovechando las actuaciones selvícolas a ejecutar sobre la zona forestal colindante.

f Con objeto de minimizar el riesgo de introducción de especies exóticas en el Lugar Natura 2000, no se realizarán en ningún caso introducciones de especies de flora exótica así como tampoco aves acuáticas exóticas o domésticas ni de peces, anfibios o reptiles acuáticos en los jardines. Esta medida deberá incorporarse en el Proyecto de Urbanización que se deriven del Plan Parcial, y en los de ajardinamiento y zonas verdes.

f No se utilizarán farolas u otro tipo de focos luminosos que incidan su luz sobre los espacios forestales. Se instalará un sistema de iluminación nocturno que minimice contaminación lumínica del entorno, con luminarias orientadas en paralelo al horizonte de modo que proyecten toda la luz generada hacia el suelo, con bombillas bien apantalladas, de la potencia necesaria para alumbrar el suelo de acuerdo con los criterios de seguridad, pero no más. Se intentará prescindir del mayor número de puntos de luz posible, del mismo modo, se emplearán sistemas de iluminación de bajo consumo, incluyéndose estos condicionantes en los pliegos de condiciones del Proyecto de Urbanización. Es también aconsejable emplear

con preferencia las luminarias que tengan el vidrio refractor de cerramiento plano y transparente.

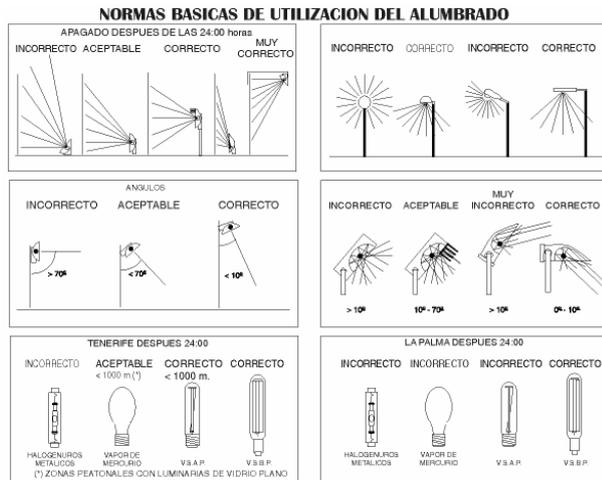


Figura 6. Recomendaciones para el uso de alumbrado.

f Las actividades constructivas tendrán en cuenta como proceda la época de reproducción de las especies de aves protegidas presentes en la ZEPA, normalmente comprendido entre los meses de enero y julio.

f Durante toda la fase de obras, se establecerá un mecanismo de rescate para la correcta gestión de todos aquellos ejemplares de fauna silvestre que pudieran verse afectados por las obras. Esta medida se incorporará al Proyecto de Urbanización como proceda y su cumplimiento será controlado a través del Programa de Vigilancia Ambiental. Los ejemplares rescatados serán entregados al Centro de Recuperación de Fauna Silvestre "El Valle".

f El abastecimiento eléctrico de la futura actuación deberá realizarse mediante líneas soterradas siempre que esto sea técnicamente viable. En caso de ser necesaria la instalación de alguna línea aérea, esta deberá cumplir con todas las garantías posibles para evitar la electrocución (diseño seguro) o colisión de aves (dispositivos salvapájaros), cumpliéndose en todo caso las prescripciones reglamentarias aprobadas (Real Decreto 263/2008, de 22 de febrero, por el que se establecen medidas de carácter técnico en líneas de alta tensión, con objeto de proteger la avifauna). El diseño de la citada línea evitará en la medida de lo posible la afección a masas forestales con el objeto de reducir el riesgo de incendio. Se dotará a la misma de un sistema de protección de aves, tal como se indica en los apartados siguientes:

- En los transformadores de intemperie, el puente de unión entre el conductor y el transformador se debería realizar con cable aislado y en conexión a éste a través de dispositivos, de probada eficacia, que la aislen.
- La conexión a la línea existente será de derivación simple y no contendrá cadenas de amarre o suspensión más elevadas que la propia estructura de apoyo.
- Todas las cadenas, ya sean de amarraje o suspensión tendrán una longitud mínima de 70 cm a fin de evitar electrocuciones.
- Por norma general, la citada distancia de 70 cm se mantendrá entre todas las estructuras conductoras y todas aquellas que puedan hacer cerrar el circuito y derivar por tanto en electrocuciones.

- En cualquier zona, se prohibirán las siguientes acciones o actividades:
 - Encender fuego cerca de zonas con vegetación natural y, en general, donde exista riesgo de incendio.
 - Manipular combustibles, aceites y productos químicos en zonas donde se puedan producir vertidos que lleguen al suelo natural, afectando así a la microfauna y a la vegetación natural.
 - Circular con maquinaria fuera de los caminos o lugares previstos para ello.
 - Se adoptarán medidas de señalización, mediante dispositivos adecuados, de las infraestructuras artificiales que pudieran suponer un riesgo para la fauna silvestre por colisión (vallado perimetral, tensores de alambre, líneas internas de la instalación, etc). Para el caso de vallados perimetrales, en caso de existir, se colocarán placas rectangulares de un material plástico, de color blanco y con unas dimensiones de 30 cm x 15 cm x 1 mm. Estas placas se sujetarán al cerramiento en dos puntos con alambre liso acerado. Las placas serán colocadas en cada cerramiento dispuestas en dos hileras a distinta altura y de forma alterna. Las placas se colocaran a 2 m de distancia entre ellas:

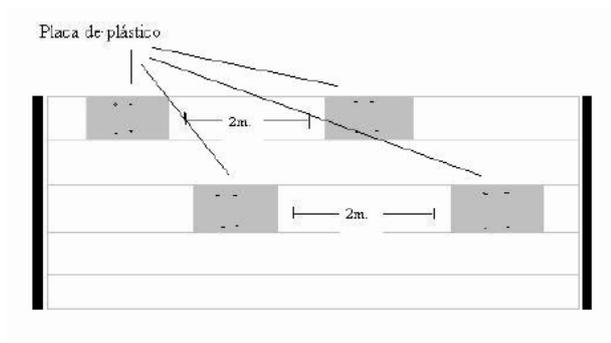


Figura 7. Esquema de señalización de un vallado. Fuente: Fernández García et al, 2005



Figura 8. Ejemplo de señalización de un vallado.

Artículo 7.4.3 Programa de vigilancia ambiental del estudio de incidencia ambiental del plan parcial zu-ab2 redactado por incotec.

En el Estudio de Incidencia Ambiental del Plan Parcial ZU-Ab2 se recoge un programa de vigilancia ambiental para la actuación que a continuación se reproduce:

Consistirá en la asistencia técnica, especializada en medio ambiente, a la dirección de la obra para el seguimiento y control de las medidas correctoras y preventivas.

Además se presentarán informes al Ayuntamiento de Murcia sobre la gestión de los residuos inertes que deberán ajustarse a las condiciones establecidas por la ordenanza municipal.

Se propone que cada seis meses, desde el inicio de las obras hasta el final de la urbanización, se elabore un informe sobre el grado de cumplimiento de las medidas correctoras.

Artículo 7.4.4 Programa de vigilancia ambiental del estudio de afecciones sobre la red natura 2000 del plan parcial ZU-AB2 redactado por ambiental, S.L.

En el Estudio de Afecciones sobre la Red Natura 2000 del Plan Parcial ZU-Ab2 también se recoge un programa de vigilancia ambiental para la actuación que a continuación se reproduce:

Esta fase de vigilancia y seguimiento ambiental, permitirá detectar y corregir diferentes alteraciones que no se pudiesen prever en este Estudio, permitiendo determinar o cuantificar impactos no predecibles, y llevar a cabo nuevas medidas correctoras, acordes con la nueva problemática aparecida.

Las actuaciones y/o mediciones que se realicen en aplicación del Programa de Vigilancia Ambiental tendrán constancia cuando así proceda en forma de actas, estadillos, lecturas, etc., para una posible comprobación de su correcta ejecución y respeto en los trabajos a las condiciones establecidas y a la normativa vigente que les sea aplicable.

El promotor privado deberá contar con una asesoría cualificada, desde el comienzo de los trabajos (tanto en fase de planificación y toma de decisiones como en fase de obras) hasta el período final de la vigilancia ambiental. Esta asesoría contará con un Asistente Técnico Ambiental que será el encargado de la ejecución del Programa de Vigilancia Ambiental, integrando dicha dotación económica dentro de las partidas presupuestarias del Proyectos de Urbanización y proyectos complementarios que se deriven del Plan Parcial.

El Programa de Vigilancia Ambiental detallará el modo de seguimiento de las actuaciones, y describirá el tipo de informes, la frecuencia y el periodo de emisión, de manera que se garantice la aplicación y el control de la efectividad del Programa de Vigilancia Ambiental.

El Programa de Vigilancia incluirá específicamente el seguimiento de la posible afección a la avifauna durante la fase de obras de urbanización y a su finalización.

Con el fin de comprobar la eficacia del Programa de Vigilancia y el cumplimiento de las medidas correctoras incluidas en el presente EAN2000 y cualesquiera otras que indique la Administración ambiental competente, durante la fase de obras de urbanización, se efectuará un informe semestral de las actuaciones realizadas en el Programa de Vigilancia, de manera que se evalúe la eficacia de las medidas correctoras utilizadas, las posibles desviaciones respecto de los impactos residuales previstos en este estudio y, en su caso, propondrá

las medidas correctoras adicionales o las modificaciones en la periodicidad de los controles realizados. Asimismo, se efectuará un informe del resultado del Programa de Vigilancia a la finalización de las obras de urbanización.

Basándose en la experiencia y conclusiones obtenidas en el informe del resultado del Programa de Vigilancia tras la finalización de las obras, se justificará la finalización del citado Programa de Vigilancia ante el órgano encargado de la Evaluación de Repercusiones sobre la Red Natura 2000, o bien se propondrá el Programa de Vigilancia a cumplir en años sucesivos.

o Fase previa:

Tras la aprobación definitiva del Plan Parcial, el Ayuntamiento de Murcia remitirá un ejemplar al órgano encargado de la Evaluación de Repercusiones sobre Red Natura 2000.

o Durante el desarrollo de las obras de la urbanización derivada del presente Plan Parcial.

Durante el periodo de ejecución del Proyecto, con carácter semestral, y de manera coordinada con el Programa de Vigilancia Ambiental establecido en el Estudio de Incidencia Ambiental presentado ante el Ayuntamiento, se realizará un informe ambiental suscrito por técnico competente, donde se justifique mediante información, fotografías y cartografía la evolución de las obras y los siguientes aspectos:

- Desarrollo de las obras ajustado a las medidas correctoras establecidas por el presente Estudio y por el Estudio de Incidencia Ambiental, así como por el propio Proyecto de Urbanización en sus Pliegos de Condiciones y cuales quiera otras que hayan sido determinadas por el órgano encargado de la Evaluación de Repercusiones sobre Red Natura 2000.

- Control de las emisiones de ruido en entornos sensibles tanto en periodo diurno como nocturno.

- Además, se deberá informar a los operarios de los condicionantes del desarrollo de las obras previo al inicio de las mismas.

o A la finalización de las obras de urbanización.

Finalizados los trabajos de urbanización, según el correspondiente plan de etapas, se realizará un informe final de conformidad de los trabajos de desarrollo edificatorio y funcionamiento del complejo con las condiciones establecidas en las medidas correctoras del Estudio de Afecciones sobre Red Natura 2000, del Estudio de Incidencia Ambiental y cualesquiera otras medidas que haya determinado el órgano encargado de la Evaluación de Repercusiones. Dicho informe será elaborado por técnico competente y será remitido al órgano autonómico con competencias en la Red Natura 2000; abordará mediante información, fotografías y cartografía los siguientes aspectos en particular:

- o Comprobación del correcto estado de conservación y funcionamiento del área de actuación selvícola de prevención de incendios a ejecutar sobre terrenos forestales colindantes con la urbanización, según lo indicado en el apartado de medidas correctoras.

- o Seguimiento de la efectividad de las medidas correctoras para la conservación de la fauna y flora tales como:

- Ausencia de especies exóticas de fauna y flora en zonas verdes de la urbanización.

- Ausencia de basuras y residuos en la franja forestal colindante con la urbanización.
- Efectividad de los sistemas de iluminación nocturnos en las proximidades de la zona forestal.

Considerando un plazo de ejecución de las obras de 30 meses, lo que equivaldría a la realización de 5 informes durante la fase de obras, más un informe tras la finalización de las mismas, el coste estimado para la elaboración de los informes contemplados en el presente Programa de Vigilancia Ambiental se estima en 18.000 € (IVA excluido).

Capítulo 5. Niveles sonoros ambientales

Para la regulación sobre los niveles sonoros ambientales, se cumplirá lo que se establece en el capítulo 11 del Título 9 de las Normas Urbanísticas del PGMO y aquellas disposiciones complementarias o de mayor rango que le puedan afectar.

Capítulo 6. Fomento de la eficacia energética y utilización de energías renovables

Se cumplirá lo que se establece en el capítulo 12 del Título 9 de las Normas Urbanísticas del PGMO y aquellas disposiciones complementarias o de mayor rango que le puedan afectar.

Capítulo 7. Reutilización de los residuos

Para la regulación de la utilización de los residuos, se cumplirá lo que se establece en el capítulo 13 del Título 9 de las Normas Urbanísticas del PGMO y aquellas disposiciones complementarias o de mayor rango que le puedan afectar.”

Murcia, 30 de diciembre de 2009.—El Secretario General del Pleno del Ayuntamiento de Murcia, Antonio Marín Pérez.