

Mazarrón; tramitado a instancias de Club Mazarrón Costa Cálida, S.A., y redactado por el arquitecto D. Francisco Núñez Águila.

Lo que se hace público para general conocimiento, con indicación que contra dicho acuerdo que es definitivo en vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Murcia en el plazo de dos meses, o bien recurso potestativo de reposición ante el órgano que lo ha dictado en el plazo de un mes, ambos plazos contados a partir de la publicación del presente en el «Boletín Oficial de la Región de Murcia».

En Mazarrón, 19 de septiembre de 2003.—El Alcalde-Presidente, Francisco Blaya Blaya.

Mazarrón

10863 Proyecto de Compensación (Reparcelación) del Polígono 2 del Plan Parcial Elcomar.

La Comisión de Gobierno de este Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el día 5 de septiembre de 2003, acordó la Aprobación Definitivo del Proyecto de Compensación (Reparcelación) del Polígono 2 del Plan Parcial Elcomar, de Mazarrón; tramitado a instancias de Club Mazarrón Costa Cálida, S.A. y redactado por el arquitecto D. Francisco Núñez Águila.

Lo que se hace público para general conocimiento, con indicación de que contra dicho acuerdo, que es definitivo en vía administrativa, cabe interponer Recurso de Reposición ante el órgano que lo dictó, en el plazo de un mes o, directamente, recurso Contencioso-Administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Murcia, en el plazo de dos meses a partir del día siguiente a la publicación del presente anuncio en el «Boletín Oficial de la Región de Murcia».

En Mazarrón, 19 de septiembre de 2003.—El Alcalde-Presidente, Francisco Blaya Blaya.

Molina de Segura

10990 Aprobar, con carácter definitivo el Plan Parcial "Casa del Aire".

La Corporación Plena, en sesión ordinaria celebrada el día 18 de Septiembre de 2003, entre otros, adoptó el acuerdo de aprobar, con carácter definitivo el Plan Parcial "Casa del Aire".

Las Normas Urbanísticas de dicho Plan Parcial son:

1. NORMAS GENERALES, CONCEPTOS Y TERMINOLOGÍA.

1.1 Consideraciones Generales

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

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

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

De acuerdo con este criterio, las presentes ordenanzas tienen como objeto la regulación de la actividad de edificación y uso del suelo en el ámbito del Plan Parcial de uso residencial, Casa del Aire de Molina de Segura y por lo tanto las condiciones que han de tenerse en cuenta para su cumplimiento las futuras parcelaciones y edificaciones en todos y cada uno de los aspectos siguientes:

- Vuelos.
- Aparcamientos.
- Edificabilidad (volumen, altura, ocupación).
- Usos permitidos.
- Condiciones estéticas.
- Parcela mínima.
- Criterios de urbanización.

En cuanto a la terminología, como ya se ha indicado, no se considera necesaria su descripción y ordenación porque tiene como referencia la contenida en el Plan General de Ordenación Urbana de Molina de Segura, suficientemente conocido, aunque en las normas del Plan Parcial se explican con el detalle necesario aquellos conceptos de más inmediata utilización.

1.2. Fundamentos legales. Normativa Supletoria.

En todo lo no previsto en las presentes Normas, cuya aplicación tendrá carácter prioritario, dentro del ámbito del Plan Parcial, se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Molina de Segura, actualmente en vigor, así

como las ordenanzas Municipales de edificación que regirán en todos los aspectos que éstas regulan.

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

2. NORMAS DE PROTECCIÓN DE VALORES CULTURALES Y AMBIENTALES.

2.1 Sobre los valores edificatorios.

Dentro del ámbito del Plan Parcial no existe ninguna edificación que tenga, ni sea merecedora de ningún grado de protección por lo que no es necesaria la previsión de ningún tipo de normativa con esta finalidad en el presente Plan Parcial.

2.2 Sobre los valores ambientales.

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

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

3. NORMAS DE GESTIÓN. SISTEMAS Y PLAZOS DE ACTUACIÓN.

3.1. Tramitación del Plan Parcial.

La tramitación para la aprobación del Plan Parcial, acompañado de la documentación complementaria, que por tratarse de un plan parcial de iniciativa particular, se refiere al Programa de Actuación, se realizará de acuerdo con lo que dispone el Art. 140 de la Ley Regional del suelo 1/2001.

3.2. Gestión del Sector, considerada como una actuación urbanística integrada.

3.2.1. Unidades de Actuación.

La Gestión del Sector se desarrollará en una Unidad de Actuación que abarca el conjunto del Sector, sin perjuicio de las posibles subdivisiones que se realicen si los urbanizadores lo consideran necesario y con la tramitación legal prevista para ello.

La delimitación de la Unidad se debe realizar en el instrumento de planeamiento urbanístico que establece la ordenación detallada del sector, y en nuestro caso en el presente Plan Parcial, aunque también podrá modificarse y delimitarse mediante Proyecto de Delimitación de Unidad de Actuación.

3.2.2. Criterios de delimitación.

Aunque en el Plan Parcial sólo se delimita una Unidad de Actuación, en el caso de que se pretenda su subdivisión, ésta se hará de acuerdo con los criterios que se establecen en el apartado 3 del artículo 170 de la Ley Regional 1/2001.

3.3. Sistema de Actuación.

El sector, a través de las Unidades de Actuación que se han delimitado, o las que se puedan formar en el futuro se desarrollarán mediante el Sistema de

Compensación tal y como se regula en los artículos 180 y siguientes de la Ley Regional 1/2001.

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

3.4. Estudios de Detalle.

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

Dado el tamaño, relativamente grande que tienen algunas de las manzanas delimitadas en el Plan Parcial, podrán subdividirse mediante la tramitación de una modificación de dicho Plan Parcial, debiendo establecerse para los nuevos viales un ancho mínimo de 10 m. y repartiéndose entre las nuevas manzanas que se formen la totalidad de la edificabilidad que tienen las manzanas que se vean afectadas por la modificación.

Asimismo mediante Estudio de Detalle se podrá redistribuir la edificabilidad entre varias manzanas, siempre que se mantenga la tipología edificatoria que se establece en el Plan Parcial, y la edificabilidad que se incorpora a las manzanas receptoras no supere el 25% de la edificabilidad asignada en origen.

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

3.5. Normas de Urbanización.

3.5.1. Requisitos de los proyectos de urbanización.

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

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

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

Viales.	Accesos.	Aparcamientos.
Abastecimiento de Agua.	Saneamiento.	Red de Telefonía.
Red de Gas.		
	Jardinería.	
	Red de Electricidad.	
	Alumbrado Público.	

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

3.5.2. Explanación, pavimentación, señalización y jardinería.

3.5.2.1 Viales.

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

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

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

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

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

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

Debido a los desniveles que existen en el terreno es necesario compaginar excavación y terraplén en todo el ámbito de la Urbanización, para mantener unas pendientes transversales y longitudinales aceptables y acordes con el tipo de tráfico al cual está destinada la Urbanización.

El movimiento de tierras de la Urbanización, y por tanto la cota de implantación de la misma, está condicionada por la existencia de la Urbanización de Espinardo y, concretamente, por el vial denominado CALLE G en dicho proyecto, con el cual enlaza el VIAL 4 de la Urbanización del P.P Casa del Aire y las parcelas próximas al mismo, así como por el vial de conexión de la Urbanización de Espinardo con la Casa del Aire, con el cual entronca el VIAL 12 de este Plan Parcial.

En cuanto a los viales interiores, y a pesar de tener una topografía accidentada, se ha proyectado, en aras de la calidad de la Urbanización, viales con unas pendientes longitudinales que oscilan entre un -6 % y un 5 %, con la salvedad de que en el Vial 12 se alcanzan, en dos tramos de 15 y 20 m unas pendientes del 10 y el 8,69 % respectivamente, y adoptándose bombeos transversales del 2 %.

Los terrenos de parcelas, se dejan a cota con respecto a los viales adyacentes, y se pavimentan como zona de aceras a excepción de los espacios que serán ocupados por los bloques o dúplex.

Los terraplenes se realizarán con materiales procedentes de la propia excavación, puesto que la campaña de ensayos llevada a cabo, califica a dichos materiales como adecuados en su mayoría, lo que permite su uso tanto en coronación, cimienta y núcleo de terraplén. En cuanto a los taludes empleados en los mismos, son 3H/2V tanto en taludes de desmonte como en taludes de terraplén.

CALZADAS

- 20 cm. de sub-base de zahorra natural.
- 20 cm. de base de zahorra artificial.
- 4 cm. de capa intermedia de G-20
- 4 cm. de capa de rodadura de D-12

APARCAMIENTO DE VEHICULOS

- 20 cm. de base granular de zahorra artificial.
- 4 cm de gravín
- Adoquín prefabricado de hormigón en color de dimensiones 20x10x8 cm

ACERAS

- 20 cm. de base granular de zahorra artificial.
- 4 cm de gravín
- Adoquín prefabricado de hormigón en color de dimensiones 20x10x6 cm

3.5.2.2 Aparcamientos.

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

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

- a) Aparcamiento tipo: 2,20 x 4,50 m.
- b) Aparcamiento para minusválido: 3,30 x 4,50 m.

3.5.3. Redes de Abastecimiento de Agua.

Se proyecta una red de agua potable, bajo acera, con diámetros que van del Ø63 mm al Ø110 mm de PE alta densidad con PN 10 atm y del Ø125 mm al Ø250 mm de fundición dúctil. La Urbanización recibe el agua del depósito proyectado de 2.500 m³ a través de una tubería de fundición dúctil de Ø250 mm de diámetro de 478,6 m. La conducción de toma finaliza en el final del Vial 3 de la Urbanización, donde enlaza con la red mallada proyectada.

Debido a la diferencia de nivel entre el depósito regulador y la urbanización, teniendo en cuenta que ésta tiene unas diferencias de cota en torno a los 25 m entre las viviendas más bajas (en el Eje 4) y las más altas (en el Eje 12), nos presenta una línea de presiones muy variable, presentando un déficit de presiones en la mayoría de las parcelas. Ante la imposibilidad de ganar más cota en el emplazamiento del depósito, al venir éste definido por el Proyecto de Modificación del Plan General de Ordenación Urbana

de Molina de Segura de Septiembre de 2.001, es precisa la instalación de un grupo de presión.

La red lleva intercaladas válvulas de corte e hidrantes contraincendios. La tubería irá alojada en zanja y protegida con arena, y sobre ella se compactará zahorra.

Para el cálculo y diseño de la red de abastecimiento de agua potable de la zona residencial se han seguido las directrices dispuestas por el pliego de condiciones de Agua y Saneamiento de la empresa del servicio de agua "Servicios Comunitarios de Molina de Segura" (SERCOMOSA) así como la NTE-IFA (abastecimiento), y los criterios establecidos por la Asociación Española de Abastecimientos de Agua y Saneamiento (AEAS).

La diferencia de nivel entre el depósito regulador y la urbanización, teniendo en cuenta que ésta tiene unas diferencias de cota en torno a los 25 m entre las viviendas más bajas (en el Eje 4) y las más altas (en el Eje 12), nos presenta una línea de presiones muy variable, es decir, las viviendas situadas a la cota superior estarán por debajo de los 5 m.c.a. mientras que las situadas en los planos inferiores de la Urbanización estarán ligeramente por encima de los 25 m.c.a. Ante la imposibilidad de ganar más cota en el emplazamiento del depósito, al venir éste definido por el Proyecto de Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Molina de Segura de Septiembre de 2.001, es preciso buscar otro tipo de solución para cumplir con las especificaciones del Pliego de Condiciones de SERCOMOSA, que en su punto 2.1.4.1 establece una presión mínima de servicio superior a 25 m.c.a.

En un principio se estudió independizar dos redes de distribución de forma que las parcelas de los dúplex situadas en torno a los ejes 4, 5, 6 y 7 tuvieran su red por gravedad independiente del resto de la instalación que sería abastecida por la red con un grupo de presión. Sin embargo, según las citadas especificaciones del Pliego de Condiciones de SERCOMOSA, únicamente se podían servir por gravedad 49 viviendas situadas en la esquina Oeste de la Urbanización entre los ejes 4 y 5, situadas bajo la cota 128,8 m (lo que supone menos del 5,5% del total de viviendas). Por tanto debido al elevado coste de tener que duplicar la red, sumado a las dificultades de mantenimiento de ésta frente al aumento de presiones de las parcelas más desfavorables, nos hace elegir la solución de una única red de distribución interior como la más aceptable.

De esta forma, y según lo establecido en el art. 2.1.4 de diseño de la Red de Distribución del citado Pliego de Condiciones, se ha diseñado una red mallada.

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

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

3.5.4. Red de Riego.

La red de riego acomete a la red de abastecimiento de la tubería Ø200 de fundición situada en el vial 12, P.K. 12+015, y se distribuye por una red totalmente independiente de ésta. Se ha diseñado según lo dispuesto por la NTE-IFR (Riego) y el pliego de condiciones técnicas para obras de infraestructura de agua y saneamiento de Servicios Comunitarios de Molina de Segura (Murcia). Se utiliza un sistema de red de riego por goteo para todas las zonas verdes de la urbanización, los riegos tanto en las zonas verdes como en la general de distribución se contemplan con sus mecanismos automatizados para cada una de las nueve zonas verdes, las cuales acometen directamente de la red general de riego.

Se proyecta una red general de distribución del riego por viales con arbolado con conducción de tubería de polietileno de baja densidad de Ø 90, 75, 63, 40, 32 mm, dicha red llevará incorporado su sistema de portagoteros de polietileno Ø16 mm para el riego de cada uno de los árboles en aceras. Se diseña una red de riego para las zonas verdes y en cada una de las zonas verdes ajardinadas salen ramales principales con válvulas motorizadas y programadas que distribuyen el riego a los jardines y zonas arboladas.

3.5.5. Red de Saneamiento.

A los efectos de cálculo, y con independencia de que, se ha previsto un sistema separativo, diferenciando la red de fecales de la de pluviales, se tendrán en cuenta los siguientes caudales:

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

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

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

Zonas verdes	c = 0,30
Cubiertas	c = 0,90
Pavimento	c = 0,85

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

La pendiente mínima será de 3/1000.

1.1.1.1. Red de fecales.

Toda la red interior de aguas residuales de la Urbanización se proyecta con tubería de compacta de P.V.C. de diámetros que van de los 300 mm a los 500 mm. Se propone una única tubería por cada calle, que discurre por el eje de la calzada, con pendientes que oscilan entre el 0,5 % y el 4,8.

Se disponen pozos de registro cada 50 m como máximo, así como en todos los cambios de alineación, de rasante y en las cabeceras. Estos pozos están formados por anillos prefabricados de hormigón de $\varnothing_{int}=120$ cm, con cimentación en ladrillo macizo sobre solera de hormigón HM-15.

La red de fecales desagua en el punto bajo de la Urbanización situado en el Eje 4, en el P.K. 4+225, donde se localiza la estación de bombeo (definida y valorada en el Proyecto de Estación de Bombeo e Impulsión de Aguas Fecales), que cuenta con tres bombas de 25 l/s y una altura manométrica de 36,55 mca, que bombean las aguas fecales hasta el colector de hormigón armado $\varnothing 500$ situado en la Carretera de la Ribera de Molina, a través de una impulsión $\varnothing 250$ que discurre por el Vial de Acceso 1 (incluido éste en el Proyecto de Viales de Conexión Exterior).

1.1.1.2. Red de pluviales.

Según los cálculos realizados, es necesario el empleo de varios diámetros en los distintos ramales que conforman la red.

La red se proyecta con tubería de hormigón enchufe de campana con junta elástica y diámetros comprendidos entre los 300 y 800 mm, siendo la serie de $\varnothing 300$ mm a $\varnothing 500$ mm de hormigón en masa serie D y los diámetros de 600 mm a 800 mm de hormigón armado clase 135.

La red de pluviales discurre bajo la rigola que separa la zona de aparcamiento de la calzada, por tanto en los viales 1, 2, 3, 12 y 13 se tiene una red que discurre por ambos lados de la calzada, al tener éstos pendiente transversal hacia ambos márgenes de la calzada, mientras que los viales 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 y 11 tienen una única conducción por el encuentro entre el aparcamiento y la calzada por tener la calzada pendiente única.

En la misma alineación que las conducciones y la rigola se colocan los sumideros de hormigón de 50×70 cm conectados directamente a los pozos de registro por medio de tubería de PVC de 200 mm de diámetro

Al igual que en la red de aguas residuales, los pozos de registro están formados por anillos prefabricados de hormigón de $\varnothing_{int}=120$ cm, con cimentación en ladrillo macizo sobre solera de hormigón HM-15.

Los distintos ramales conectados entre sí, desaguarán a la Rambla existente en el Noroeste de la Urbanización en dos puntos de vertido, con motivo de no sobrecargar la red, los cuales se localizan en el Eje 4, en los P.K. 4+010 y 4+225.

1.1.1.3. Red de bombeo.

Siendo necesaria la instalación de una instalación de bombeo e impulsión que se situará en el punto bajo del sector, situado en su extremo Nor-Oeste.

Para el cálculo y dimensionamiento de la estación se han considerado unas dotaciones de 300l/hab./día y 2 lis/ha. Como suficientemente conservadoras, para el

número de habitaciones y la zona en la que estamos situados.

La estación que se ubicará en una caseta de las dimensiones adecuadas, contará con tres bombas sumergible, y el correspondiente grupo electrógeno, así como un sistema de telecontrol, tanto para la conexión con el puesto central de la empresa concesionaria SERCOMOSA, como para la comunicación de alarmas a los equipos mediante sistemas vocales GSM.

La impulsión se realizará a través de una tubería de PE, de alta densidad de diámetro 250 mm. y 10 atm. de presión nominal hasta desembocar en una arqueta de rotura de carga de la partirá una tubería continuará una tubería de PVC de diámetros en el colector de hormigón de 500 mm. existente en la carretera de Ribera de Molina a la altura de la Urbanización de la Señorita.

3.5.6. Red de Telefonía y Audiovisuales.

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 considera conveniente 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.

La red de telefonía y audiovisuales se colocará de acuerdo con lo indicado en el correspondiente plano de conductos enterrados de cables-guía para la instalación de la red de teléfonos.

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

Desde este armario de conexión parte la canalización de db 63 mm. y arquetas "D" que servirán para abastecer los diversos armarios de distribución de acometidas y parcelas de equipamiento empleándose las arquetas "M" exclusivamente para la derivación de las acometidas a las viviendas.

3.5.7. Red de Gas.

Se proyecta una red de gas para el conjunto del sector residencial Casa del Aire. Dicha red se abastece desde los puntos de entrega previstos por Gas Natural Murcia en la urbanización contigua de Espinardo y que vienen reflejados en los planos.

Las características de las obras a realizar para la ejecución de la Red de Gas son las siguientes:

- Excavación: En formación de zanja para tuberías de 200, 160, 110 y 90 mm de diámetro de PE de media densidad, con profundidad variable según diámetro de tubería y localización (cruce de calzada y acera) de

acuerdo con detalles en planos, y relleno con material seleccionado procedente de la excavación compactado al 95 % del P.M.

- Canalización: Se utilizarán tuberías de PE de media densidad de 200,160,110 y 90 mm de diámetro. La red perimetral es de 200 mm, así como las canalizaciones que parten de la rotonda central. Los distintos tramos están definidos en planos. Se disponen codos, 'T', juntas de conexión de tubería, macizos de anclaje, piezas especiales y demás accesorios para su correcta ejecución e instalación, que serán aportadas por la empresa suministradora Gas Natural Murcia al igual que las tuberías.

NORMAS DE EDIFICACIÓN.

4.1. GENERALIDADES, OBJETO Y ÁMBITO.

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

Edificabilidad (volumen, altura, ocupación).

Aparcamientos.

Usos permitidos.

Parcela mínima.

4.2. FUNDAMENTOS LEGALES, NORMATIVA SUPLETORIA.

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

4.3. NORMAS DE EDIFICACIÓN.

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

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

4.3.2. Condiciones generales de edificación, volumen y uso.

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

4.3.3 Normas de Edificación particulares de cada zona.

4.3.3.1 Edificación residencial y usos admisibles complementarios.

4.3.3.2 Equipamientos.

4.3.3.3 Parcelas para infraestructuras o servicios urbanos.

4.3.3.4 Jardines y parques.

Se desarrollan a continuación las anteriores Normas de cada zona.

4.3.3.1 Edificación residencial y usos admisibles complementarios.

Uso genérico residencial.

4.3.3.1.1 Normas de edificabilidad.

El número de metros cuadrados edificables, de cada una de las manzanas previstas en el Plan Parcial, con su edificabilidad unitaria correspondiente se especifican en el cuadro resumen de datos numéricos de la memoria y en el plano de ordenación.

Si bien se establece para cada manzana del Plan Parcial una accesibilidad acorde con su superficie y tipología de edificación, el Proyecto de Reparcelación podrá agrupar la edificabilidad correspondiente a varias manzanas y redistribuirlas entre ellas, siempre y cuando se cumplan los parámetros de ocupación, alturas y demás que se derivan de estas Normas y que definen en última instancia, la envolvente volumétrica máxima de cada manzana.

Corresponderá a los proyectos de edificación fijar la altura y ocupación en planta, de forma que se respeten y cumplan los retranqueos a linderos y alturas máximas permitidas que se indican para cada caso.

Mediante el correspondiente Estudio de Detalle, se podrán ordenar volúmenes de edificación, agrupando edificabilidades de varias manzanas en otra, en cualquier proporción, siempre que se respeten las tipologías de edificación previstas y asignadas a cada una de ellas en el Plan Parcial.

4.3.3.1.2 Altura.

La altura máxima según las tipologías edificatorias previstas será:

- Máximo de dos plantas para viviendas unifamiliares en parcela aislada.

- Máxima de dos plantas para viviendas alineadas o adosadas.

- Máximo de cuatro plantas para viviendas plurifamiliar agrupada en bloques exentos.

La altura en número de metros no será superior a la resultante de multiplicar el número de plantas por 3,0 m. incrementada en 1 metro.

Los locales comerciales en aquellas manzanas en las que por su tipología sean posibles, tendrán una altura libre mínima de 3 m. y máxima de 5 m.

Las alturas se medirán con los criterios establecidos en las Ordenanzas Municipales de Edificación.

Por encima de esta altura máxima se permitirán las instalaciones y construcciones que se recogen en las Normas Urbanísticas y Ordenanzas Municipales del Plan General de Ordenación Urbana de Molina de Segura.

Se podrán construir buhardillas, consumiendo edificabilidad, siempre que se ajusten a las Normas que establece el Plan General para estas piezas habitables.

4.3.3.1.3 Ocupación.

Según las tipologías previstas la ocupación máxima permitida será:

- Para las parcelas destinadas a viviendas unifamiliares aisladas, se podrá ocupar la totalidad de la parcela, excepto las zonas de retranqueo obligatorio, y respetando la edificabilidad máxima posible.

- Para las parcelas destinadas a viviendas alineadas o adosadas, se podrá ocupar la totalidad de la parcela con la excepción de la banda de retranqueo prevista de 3 m. en los frentes de las manzanas, y respetando en todo caso la edificabilidad máxima asignada.

- Para las parcelas destinadas a viviendas plurifamiliar en bloque abierto, con o sin posibilidades de uso comercial se considera la alineación de manzana como envolvente máxima, pudiendo dentro de la misma adoptarse la forma geométrica de ocupación de suelo, que se desee, respetando en todo caso la edificabilidad máxima permitida.

La citada envolvente sólo podrá superarse con los voladizos de las plantas superiores.

4.3.3.1.4 Vuelos sobre la vía pública.

Se atenderán a lo que establecen las Ordenanzas Municipales.

4.3.3.1.5 Parcelas mínimas.

Según las tipologías previstas serán las siguientes:

Para viviendas unifamiliares en parcela aislada: 500 m²

En viviendas alineadas o adosadas: 85 m²

En bloques plurifamiliares: 200 m²

4.3.3.1.6 Alineaciones.

Serán las que se indican en los planos del Plan Parcial, y a ellas podrán adosarse las edificaciones, con la excepción de aquellas manzanas en las que se establece un retranqueo, en una o varias de sus alineaciones.

4.3.3.1.7 Retranqueos.

Según las tipologías de viviendas previstas:

- Para viviendas unifamiliares en parcela aislada, se establece un retranqueo de 5 m. a las alineaciones de viales públicos, y de 3 m. a los linderos con otra parcela o con la vía de servicio de paso de instalaciones.

- Para las parcelas de viviendas alineadas o adosadas, se establece un retranqueo obligado en las alineaciones longitudinales de 3 m.

4.3.3.1.8 Usos permitidos.

Atendiendo a las tipologías edificatorias previstas:

- En la edificación de vivienda unifamiliar aislada o adosada, el único uso permitido es el residencial además

de los otros usos compatibles y complementarios del mismo, como garaje aparcamiento destinado a las viviendas, almacén, o despacho profesional.

- En la planta baja de los bloques de viviendas plurifamiliar se permite el uso comercial a demás de los anteriores.

- En los bloques de uso mixto, recayentes a la planta central, denominados RC-1 y RC-2 además del uso residencial, de vivienda se permite la implantación de residencias de estudiantes, oficinas y uso comercial, éste último solamente en la planta baja y primera.

Será obligatorio el establecimiento de aparcamientos privados en la proporción de uno por cada cien metros cuadrados construidos.

4.3.3.1.9 Tipologías.

Se han previsto en las diversas manzanas del Plan Parcial las siguientes tipologías:

- Vivienda unifamiliar exenta en parcela aislada, con retranqueos a todos los lados.

- Vivienda alineada o adosada, por manzanas completas.

- Vivienda plurifamiliar en bloque abierto.

Cada manzana se ordenará en su totalidad en una sola tipología.

4.3.3.1.10 Condiciones estéticas.

Las fachadas recayentes a espacios privados que puedan ser observados desde cualquier espacio viario, se tratarán como los recayentes a calle o a espacios libres públicos.

Los materiales exteriores, tanto en muros, como en fachadas y cubiertas, serán nobles y naturales, tales como piedra natural, ladrillo, madera, hormigón, estucos, etc. tendiendo a los absorbentes tanto de la luz como del sonido.

Las medianeras, en caso de así determinarlo la cédula urbanística, no tendrán carácter definitivo, y en caso de existir temporalmente se tratarán con terminación de fachada, hasta quedar cubiertas por la edificación colindante.

4.3.3.2 Equipamientos.

4.3.3.2.1 Edificabilidad.

Se distinguen los equipamientos privados de los públicos.

Para las parcelas de equipamientos privados la edificabilidad unitaria y total es la que se establece en el cuadro resumen de superficies y aprovechamientos para cada una de las manzanas del sector y en concreto:

1.100 para la manzana de equipamiento privado D-3.

975 para la manzana de equipamiento privado D-4

Las manzanas de equipamiento público tendrán una edificabilidad máxima de 2 m²/m².

4.3.3.2.2 Altura.

La altura máxima será con carácter general de 2 plantas equivalentes a 8 m.

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

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

4.3.3.2.3 Vuelos.

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

4.3.3.2.4 Ocupación.

Será libre en el interior de cada parcela.

4.3.3.2.5 Usos.

En las parcelas de equipamientos públicos, serán posibles todos los previstos en el artículo 106 de la Ley 1/2001 tales como Educativos, docentes, culturales, sanitarios, administrativos, deportivos y sociales, así como cualquier equipamiento público relacionado con los anteriores que el Ayuntamiento de Molina de Segura crea conveniente o necesario implantar en el ámbito del sector para atender sus necesidades.

En las parcelas de equipamiento privado, además de todos los usos posibles en los equipamientos públicos, se permitirán los comerciales, y de ocio y espectáculo.

4.3.3.2.6 Parcela mínima.

Será de 500 m².

4.3.3.3 Parcelas para infraestructuras o servicios urbanos.

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

La altura máxima será de una planta, equivalente en este caso a 3,5 m. excepto cuando por razones de la instalación que alberga le sea necesaria mayor altura.

Se deberá cuidar el aspecto estético de estas edificaciones para que queden debidamente integrados en el conjunto de las construcciones del Plan Parcial.

4.3.3.4 Espacios libres y zonas verdes.

Las parcelas calificadas para estos usos se registrarán, en cuanto a usos, edificabilidad, etc. por todas las condiciones que para este uso, se establecen en el Plan General de Ordenación Municipal.

4.3.3.5 Normas sobre Accesibilidad en las Edificaciones.

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

edificios de viviendas y de Promoción de la Accesibilidad General.

En todos los proyectos que soliciten Licencia o sean realizados por el propio Ayuntamiento, se justificará expresamente el cumplimiento de las determinaciones sobre umbrales, puertas, zonas comunes, rampas, desniveles, escaleras, pasamanos, pasillos, ascensores, aseos, duchas, vestuarios y aparcamientos de acuerdo con lo indicado en el Art. 13.3 de la Orden de 15 de Octubre de 1.991.

Lo que se hace público a los efectos previsto en el art. 140 de la vigente Ley del Suelo.

Contra este acuerdo podrá interponerse Recurso Contencioso-Administrativo en el plazo de dos meses a partir del día siguiente a la presente publicación, ante el Organo Jurisdiccional competente de acuerdo con lo establecido en la Ley 20/1998, o Recurso Potestativo de Reposición ante el mismo órgano que lo dictó en el plazo de un mes desde el día siguiente a esta publicación, considerándose desestimado el recurso si transcurrido un mes desde la fecha de la de la interposición no se hubiera dictado y notificado acuerdo alguno, pudiendo en tal caso interponer Recurso Contencioso Administrativo en el plazo de seis meses contados a partir del día siguiente al que se considera desestimado el Recurso de Reposición.

Molina de Segura, 2 de octubre de 2003.—El Concejale Delegado de Urbanismo, Luis Gestoso de Miguel.

Murcia

11061 Gerencia de Urbanismo. Aprobación del pliego de condiciones para la cesión onerosa mediante procedimiento negociado de parcelas.

El Consejo de Gerencia, en sesión celebrada el día 19 de septiembre de 2003, ha aprobado el pliego de condiciones para la cesión onerosa mediante procedimiento negociado de las parcelas N/GER y O/GER de la U.E. III del P.E.R.I. Castillo de Olite, propiedad de la Gerencia de Urbanismo, a la Cooperativa de Jóvenes de iniciativa municipal «Olite 34», habiendo sido seleccionados sus integrantes en procedimiento de concurrencia pública.

De conformidad con el artículo 122 del Real Decreto Legislativo 781/86, queda expuesto al público el referido pliego, durante el plazo de ocho días a partir de la publicación del presente anuncio para que puedan presentarse reclamaciones.

Murcia, 1 de octubre de 2003.—El Teniente Alcalde de Urbanismo, Fernando Berberena Loperena.