

3.- El sector se programa para el segundo cuatrienio, pudiéndose desarrollar en dos Unidades de Ejecución cuyos ámbitos no podrán diferenciarse en extensión en más de un 20% con respecto al mayor.

4.- Las dotaciones obligatorias se concentrarán en una única área o, a lo máximo, en dos correspondiendo cada una a una Unidad de Ejecución, excepto las escolares que deberán en cualquier caso formar un único centro docente.

Murcia, 9 de febrero de 2005.—El Director General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo, **Manuel Alfonso Guerrero Zamora**.

Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Transportes

2003 Anuncio de las normas urbanísticas del Plan Parcial El Vivero, Cartagena. expte.: 271/03 de planeamiento.

De conformidad con lo previsto en la Ley 39/94, de 30 de diciembre, por la que se modifica el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, se procede a la publicación de las Normas Urbanísticas de este proyecto.

Normas urbanísticas

Capítulo 3

3. Determinaciones para la gestión y propias del planeamiento de iniciativa privada.

3.1. Determinaciones para la gestión.

3.1.1. Contenido del Epígrafe.

El P.G.O.U. de Cartagena establece en su apartado 1.1.23. a), que la Memoria del Plan Parcial debe formular «los criterios que a efectos de Gestión se aplican para la división en Polígonos, ... así como se elegirá el sistema o sistemas de actuación, si se han establecido polígonos»

En la presente documentación, nos encontramos en el proceso de formación del Planeamiento Legitimador, que permitirá, una vez alcanzada la aprobación Definitiva, efectuar la Gestión Urbanística, tal y como la define el artículo 155.1 de la Ley del Suelo Regional (Ley 1/2001): «Conjunto de actuaciones y procedimientos establecidos legalmente para la transformación del suelo, y en especial para su urbanización y edificación en ejecución del Planeamiento Urbanístico» Esta transformación, posee dos vertientes, que aunque muy conexas a los efectos económicos, están claramente diferenciadas en sus aspectos operativos, a saber:

- La mutación física del territorio con la ejecución de las infraestructuras.

- La mutación jurídica, de la propiedad inicial del suelo y contenida en ello, el justo reparto de los beneficios y cargas de los titulares de las propiedades iniciales y/o derechos reales.

Por tanto, los criterios básicos para la transformación física vienen dados en los documentos gráficos, serie E, de la presente documentación y que por imperativo legal, serán desarrollados pormenorizadamente en el Proyecto de Urbanización, con todos los requisitos de un Proyecto de Ejecución de Obras, cumpliendo con todas las especificaciones y características técnicas que le son de aplicación, en cumplimiento de la Ordenanza para la Redacción de Proyectos de Urbanización, control de las obras y recepción de las mismas en el T.M. de Cartagena.

Paralelamente, el presente epígrafe, solo pretende establecer los criterios básicos y específicos del Sector a los efectos de la transformación jurídica del suelo, ya que por un lado, de una forma genérica, se estará a lo dispuesto en el TÍTULO V, de la Ley Regional del Suelo (Ley 1/2001), parcialmente modificada (art. 177.2 y 191.5) por la Ley Regional 2/2002 y por otra, al considerar el Sector como una Actuación Integrada, con una sola Unidad de Actuación, según las definiciones establecidas en el art. 169 de la Ley Regional del Suelo, con el Sistema de Actuación, según la clasificación del art. 175 de dicha Ley, de Iniciativa Privada, siendo por tanto, una vez aprobado Definitivamente el Plan Parcial decidido entre los propietarios el Sistema de Actuación Integrada; bien por concertación directa, si se alcanza un rápido acuerdo con el resto de los propietarios no promotores del presente P.P., o el de concertación indirecta, para el cual pueden optar cualquiera de las dos mercantiles promotoras, al poseer cada una de ellas más del 25% de la superficie privativa del Sector, o las dos conjuntamente. Si transcurridos tres meses de la publicación de la aprobación definitiva, no se hubiese optado fehacientemente por alguno de estos sistemas, los promotores deberán optar obligatoriamente por el sistema de compensación, e iniciar el procedimiento establecido en el art. 181 de la Ley del Suelo Regional.

3.1.2. Criterios específicos de Gestión Urbanística para el ámbito del sector.

- Gestión Urbanística, un único Polígono o Unidad de Actuación, considerando como Actuación Integrada, con ámbito coincidente con el del Sector.

- Sistema de Actuación: será cualquiera de los definidos en la Ley del Suelo Regional para los Sistemas de Actuación Integrada, art. 171.1, de Iniciativa Privada siendo preferente, el mismo orden establecido en dicho artículo, pues se deduce que esta es la intención del Legislador.

- Criterios de valoración de las fincas iniciales, las establecidas en la Ley del Suelo Regional, aunque se podrán establecer las matizaciones que se considere oportunas y que no vayan contra Ley.

- A efectos de Gestión, se tendrá en cuenta, según resulte de los Informes Jurídicos, que se trata de un Planeamiento proveniente en su inicio de las determinaciones de la Ley del Suelo de 1956.

3.1.3 Criterios para la Reparcelación.

a) Como criterios para efectuar la homogeneización de aprovechamientos de las parcelas resultantes, en lo que se refiere al valor relativo entre los diferentes usos y tipologías constructivas, se tomarán como referencia los «Criterios Reguladores para la valoración de Aprovechamientos», aprobado por Comisión de Gobierno del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena el 30 Diciembre de 1.992.

b) El resto de los criterios de homogeneización, serán en su caso establecidos por la Junta de compensación, siendo éstos, argumentados y fundamentados en análisis objetivos.

c) Una vez realizados y finiquitados sus fines de cesión, equidistribución de derechos y cargas, adjudicación de fincas y realizada la urbanización, para lo cual tendrá el carácter de Entidad Urbanística Colaboradora, se constituirá en Entidad Urbanística de Conservación, adjudicando a los solares resultantes, a tales efectos cuotas proporcionales a los valores establecidos en la valoración homogeneizada contenida en el Proyecto de Reparcelación.

3.1.4 Cumplimiento de las determinaciones de la Ley del Suelo Regional a efectos de gestión.

Cotejada pormenorizadamente la Legislación Regional del Suelo (Ley 1/2001, Ley 2/2002, Ley 2/2004) respecto a la referencia del presente epígrafe, se han encontrado los siguientes preceptos, los cuales se transcriben por orden correlativo y se analiza su cumplimiento por parte del presente texto:

Art. 106 DETERMINACIONES (de un P.P.)

k) Plan de actuación, para el desarrollo de su gestión, ejecución de las obras de urbanización y plazos de edificación.

La parte correspondiente al Plan de Actuación, equivale en su contenido a la anterior denominación fases de Actuación, el cual esta desarrollado y determinado en el capítulo 6 del presente documento

Art. 123 Documentos de los Planes Parciales

c) gestión, delimitando Unidades de Actuación y fases de ejecución de las obras de Urbanización.

d) Normas de Gestión, sistemas y plazos de actuación....

e) Plan de Actuación, relativo a la Gestión del Plan, plazos de edificación y construcción de las dotaciones publicas y privadas, fases de urbanización y modo de conservación de instalaciones y servicios.

El presente Planeamiento delimita una sola Unidad de Actuación con independencia de las fases de ejecución o Plan de Actuación desarrollados en el precitado capítulo 6.

3.2. Determinaciones propias del planeamiento de iniciativa privada.

A tenor de lo establecido en el artículo 123.g) de la Ley del Suelo Regional, «Los Planes Parciales de iniciativa Particular, iban acompañados, como documento independiente, del Programa de Actuación, regulado en el capítulo 3 del título V de esta Ley» Es evidente que este precepto sintetiza y subsume lo establecido para los Planes de Iniciativa Privada en los artículos 46 y 64 del Reglamento de Planeamiento estatal (R.D. 2159/78 de 23 de junio) ya que las pormenorizaciones que al respecto establece la Ley Regional del Suelo en su artículo 172, son las siguientes:

1. Los Programas de Actuación son instrumentos de gestión urbanística que tienen por objeto establecer las bases técnicas y económicas de las actuaciones en los sistemas de concertación, compensación, cooperación y concurrencia.

2. Sin perjuicio de las especialidades que se determinen para cada sistema de actuación, los Programas de Actuación contendrán:

a) Identificación del promotor, y relación de los propietarios y de los titulares que consten en el Catastro y, en su caso, en el Registro de la Propiedad.

b) Justificación del ámbito territorial y sistema de actuación propuesto conforme al planeamiento vigente, o, en su caso, al Avance de planeamiento que se acompañe como anexo.

c) Estimación de los gastos de urbanización, programa de trabajo y distribución de inversiones, conforme a lo señalado en el artículo 160 de esta Ley.

d) Plazos para la ejecución de la actuación, que no podrán exceder de los señalados en el planeamiento urbanístico para el cumplimiento de los deberes urbanísticos exigibles.

e) Garantías que aseguren la ejecución de la actuación, mediante crédito comprometido con cargo a fondos públicos, o la planificación y compromiso financiero de la inversión con fondos cuyo origen deberá acreditarse.

f) Compromiso de prestación de aval o fianza por el urbanizador previstos en cuantía del 10% de los gastos de urbanización previstos.

g) En su caso, compromisos complementarios del urbanizador en cuanto a edificación, cesiones, ejecución de dotaciones urbanísticas, afección de inmuebles a fines sociales u otras prestaciones.

En la redacción del Programa de Actuación a parte del precepto transcrito se tendrá en cuenta los art. 173 y 174 de la Ley del Suelo Regional y para su elaboración específicamente lo establecido en el 173.3.

Por tanto, dándole a este epígrafe el carácter más formal que la legislación reclama, se puede expresar, de forma correlativa

a) PROMOTORES:

Portman Golf, S.A. con C.I.F. n.º A-30.634.562 y domicilio social en Cantera Emilia s/n 30.360 La Unión (Murcia).

Herhospa, S.A. con C.I.F. n.º A-78348356 y domicilio social en Gran Vía de La Manga, Edificio Grimanga 30.380 La Manga de Cartagena; siendo los titulares que constan en el catastro, los especificados en el Plano O-6 de los documentos gráficos de la presente documentación.

Igualmente, aunque han sido ya referidos en el apartado 1.4.2 de esta Memoria, se puntualiza:

b) La justificación de su ámbito territorial, proviene de la adecuación del Planeamiento a las determinaciones del P.G.O.U. de Cartagena. El Sistema de Actuación propuesto es el de compensación, al ser este prioritario, por no existir determinación expresa al respecto en el P.G.O.U. de Cartagena y solicitarse por propietarios que representan más del 50% de la superficie del Polígono Único o Unidad de Actuación, descontados los terrenos de uso y dominio público (art. 180.1 de la Ley Regional 1/2001)

c) La estimación de los gastos de urbanización, tanto exteriores como interiores, se efectúan en el capítulo 7 de la presente Memoria, en los que se incluyen los determinados en el art. 160.1 de la Ley del Suelo Regional.

Igualmente el reparto de Beneficios y Cargas, a través del Proyecto de Reparcelación, debidamente fiscalizado en su tramitación por el Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, correrá con los gastos a los que hubiere lugar por aplicación de los apartados 1.c) ; 1.d) y 1.e) del citado artículo 160 de la Ley Regional del Suelo 1/2001.

Los gastos de conexión de las infraestructuras a los servicios exteriores al Polígono Único, serán sufragados por el Urbanizador o en su caso por la Junta de Compensación.

d) Los plazos para la ejecución de la Actuación, serán los establecidos en el capítulo 6 de la presente Memoria y su realización física, se adecuará a lo establecido gráficamente en el plano de Fases de Ejecución.

e) Respecto a las garantías que aseguran la actuación, se estará a lo que determine el Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, con una Entidad Bancaria de reconocida solvencia, sin que se soliciten créditos con cargos a fondos públicos.

f) Se prestará aval, en el proceso de sustanciación de la Gestión Urbanística, por un importe ascendente al 10% de la evaluación económica de costes establecido en el capítulo 7 de la presente memoria, ascendente a 3.418.611,80 euros.

Capítulo 4

4. Ordenanzas reguladoras. Generales de protección, gestión y urbanización.**4.1. Marco jurídico de referencia.**

Las presentes Ordenanzas, se redactan a tenor de lo establecido en el art. 105.1 y 106 b y c de la Ley 1/2001 del Suelo de la Región de Murcia, en el sentido de efectuar la ordenación detallada del suelo del Sector y establecer la reglamentación pormenorizada del uso, régimen jurídico, aprovechamiento, condiciones higiénico sanitarias de los terrenos, construcciones, etc.

En definitiva, se trata de desarrollar, a nivel de normativa escrita, las características específicas que provienen de la Zonificación y por tanto establecer, para una vez ejecutado el Planeamiento, las determinaciones y normas necesarias para poder regular y controlar el proceso edificatorio que sobre los mismo se podrá realizar, así como las características de las infraestructuras.

Le son de aplicación, como consecuencia de la disposición Final Tercera, de la citada Ley 1/2001, el Reglamento de Planeamiento (R.D. 2159/78) y en concreto los artículos 43 a 64 del mismo.

En cuanto a su contenido se ha efectuado acorde con lo establecido en el apartado d) del artículo 123 de la Ley Regional del Suelo, que establece:

Normas Urbanísticas, que reglamentarán de forma precisa el uso y condiciones urbanísticas de los terrenos y edificaciones de su ámbito, distinguiendo entre:

Normas Generales, conceptos y terminología.

Normas de Protección, de valores culturales y ambientales.

Normas de Gestión, sistemas y plazos de actuación.

Normas de Urbanización, condiciones y niveles de calidad.

Normas de Edificación de cada zona, señalando condiciones y estándares de calidad.

Igualmente, se ha tenido en cuenta, en un proceso jerarquizado de la Normativa, lo dispuesto en el Texto Refundido del P.G.O.U. de Cartagena, al cual se hace referencia, no solo en cuanto a lo determinado en el apartado 1.1.2, del mismo, «PLANES PARCIALES», sino como marco fundamental de ordenanzas, por lo que se expresa en el epígrafe siguiente.

4.2. Objeto y carácter de las ordenanzas.

Las presentes Ordenanzas, cuyo ámbito de aplicación, es el del Sector denominado «El Vivero», grafiado en los documentos del Texto Refundido del P.G.O.U. de Cartagena, según la Zonificación definitiva, que del Planeamiento se deduzca, pretenden establecer las características específicas-diferenciales que en dicho Sector se producen, con respecto a las determinaciones del P.G.O.U. Por tanto:

a) Su objeto es establecer complementariamente al T.R. del P.G.O.U. de Cartagena, las determinaciones precisas para la legal ejecución y edificación en el ámbito citado.

b) En todos los casos, excepto cuando una determinación de estas Ordenanzas represente una condición más restrictiva que la establecida, por asimilación de símbolos y analogía con lo establecido en el P.G.O.U. de Cartagena, se estará a lo dispuesto en este con el carácter de Norma Básica y supletoria en caso de duda.

En consecuencia de lo anterior, en las presentes Ordenanzas, se hace referencia sucinta a las de aplicación del P.G.O.U. de Cartagena, pero sin la transcripción de las mismas, excepto cuando se produzca una matización expresa.

Su grado de definición es el establecido en el apartado b) de la Norma 1.1.2.3 del P.G.O.U. que expresa:

«Las determinaciones de los planes parciales se expondrán en los documentos siguientes:

a) Memoria justificativa de la Ordenación, que formule los criterios adoptados para la asignación pormenorizada de los usos, así como los criterios que a efectos de gestión se aplican para la división en polígonos. Se explicitarán las razones que justifican el equipamiento previsto y su articulación en forma de sistema, así como se elegirá el sistema o sistemas de actuación, si se han establecido polígonos.

b) Ordenanzas del Plan Parcial en las que se adopta la ordenación pormenorizada en consonancia con la que establece este Plan General. Se señalarán el régimen del suelo y cuantas condiciones se impongan a la edificación, así como las condiciones de diseño de los espacios libres públicos.

4.3. Normas generales.

Sin que el presente listado se considere exhaustivo y/o excluyente se refieren, por ser las más significativas las siguientes:

a) EFECTOS. Idem. Norma 0.0.2. del P.G.O.U. Cartagena

b) VIGENCIA. Idem. Norma 0.0.2. del P.G.O.U. Cartagena

c) ESTUDIOS DE DETALLE. Norma 1.1.5. del P.G.O.U. Cartagena

d) CRITERIOS DE REPARCELACIÓN. Norma 1.2.4. del P.G.O.U. Cartagena

e) PROYECTO DE URBANIZACIÓN. Norma 1.3.1 y 1.3.2 del P.G.O.U. de Cartagena

f) ACTOS SUJETOS A LICENCIA. Norma 1.4.1 del P.G.O.U. de Cartagena

g) PROCEDIMIENTO DE LAS LICENCIAS. Norma 1.4.2. del P.G.O.U. de Cartagena

h) EJECUCIÓN DE LAS OBRAS. Norma 1.4.3. del P.G.O.U. de Cartagena

i) LIMITACIONES Y DEBERES DEL SUELO URBANO. Normas 2.2.3 y 2.2.4. del P.G.O.U. de Cartagena

j) CONDICIONES DE ILUMINACIÓN E HIGIENICO SANITARIAS DE LA EDIFICACIÓN. Normas 3.2.1. a 3.2.2.8 del P.G.O.U. de Cartagena.

k) SERVICIOS DE LA EDIFICACIÓN. Normas 3.2.3.1. a 3.2.3.10 ambas inclusive del P.G.O.U. de Cartagena.

l) SEGURIDAD EN LA CONSTRUCCIÓN. Normas 3.4.1.1. a 3.4.1.6. ambas inclusive del P.G.O.U. de Cartagena.

m) SEGURIDAD EN LA EDIFICACIÓN. Normas 3.4.2.1 a 3.4.2.10 ambas inclusive del P.G.O.U. de Cartagena.

n) NORMAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE. Se estará a lo dispuesto, en la parte que le afecte, una vez aprobado el Planeamiento, por la clasificación de Suelo Urbano, de la Ley Regional 1/95.

4.4. Terminología

a) PARÁMETROS QUE AFECTAN A LA PARCELA. Normas 3.1.1.1. a 3.1.1.10 ambas inclusive del P.G.O.U. de Cartagena.

b) PARÁMETROS QUE AFECTAN A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. Normas 3.1.2.1. a 3.1.2.7. ambas inclusive del P.G.O.U. de Cartagena.

c) PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO. Normas 3.1.4.1. a 3.1.4.6. ambas inclusive del P.G.O.U. de Cartagena.

d) PARÁMETROS DE FORMA. Normas 3.1.5.1. a 3.1.5.10. ambas inclusive del P.G.O.U. de Cartagena.

e) COMPOSICIÓN Y ESTÉTICA URBANA. Normas 3.3.1. a 3.3.10. del P.G.O.U. de Cartagena.

En general, se estará a efectos de nexo causal entre vocablo y concepto a lo establecido en el P.G.O.U. de Cartagena, salvo que exista discrepancia con la Ley Regional 1/2001, modificada por la Ley Regional 2/2002, en cuyo caso, se estará a lo dispuesto en dicho Cuerpo Legal.

4.5. Normas de protección.

Se estará, según los casos, y las tipificaciones de situación que se establecen en los Anexos de calificación de Actividades, a lo determinado en la Ley Regional 1/1995 de 8 de Marzo de Protección del Medio Ambiente en la Región.

Al no existir, por lo menos de forma conocida en la Información Fisiográfica, la existencia de valores culturales, arqueológicos, o ambientales de especial relevancia, no se efectúa referencia específica a su protección y por tanto se entiende que la Normativa específica se aplicará concretamente en los tramites de Licencia de Apertura, y para aquellas actividades que requieran Autorización previa, por estar incluidas en la Servidumbre de Protección, sin incidir en la de Transito Publico, y que se solicitaran, ante la Dirección General de Ordenación del Territorio y Costas de la Región de Murcia.

4.6. Régimen urbanístico del suelo

Entendemos por régimen jurídico-urbanístico del suelo, el específico definido para cada Zona, en los documentos gráficos del presente Plan Parcial, por aplicación al mismo, una vez establecido su carácter de Dominio Público o patrimonial, el contenido de derechos y obligaciones que le corresponde por Ordenanza y Normas, dicho Régimen Jurídico Urbanístico, proveniente de la Ordenación-Zonificación, efectuada en el Planeamiento, se desarrolla con el contenido del presente capítulo y el siguiente y se entenderá siempre que sus limitaciones y derechos son «propter rem», con independencia del titular del predio.

Entre los deberes, se estará a lo dispuesto, igualmente, a efectos de compromisos y garantías; y en los derechos a los que emanen de los Actos Administrativos declarativos de Derechos. (Licencias, Autorizaciones, Aprobaciones, etc.)

En el régimen Urbanístico, pormenorizado del suelo, se estará a la previsión de usos establecidos en los planos de Ordenación de la presente documentación y una vez determinado el uso principal, el cuadro de usos alternativos, compatibles o incompatibles del Texto Refundido del P.G.O.U. de Cartagena, con las limitaciones provenientes de la situación o categorías de la forma y características definidas en dicho Texto.

A efectos de los derechos y deberes de los propietarios de Suelo Urbano, se estará a lo dispuesto en el capítulo II de la Ley 6/1998 estatal, sobre régimen del suelo y valoraciones parcialmente modificado por el Decreto Legislativo 5/2000 y específicamente los artículos 15 y 16, siempre y cuando la aplicación de dichos preceptos, no entre en contradicción con alguna determinación Judicial, proveniente de las Sentencias de aplicación en el presente caso.

Igualmente y en el mismo sentido, se aplicarán los capítulos I y III del Título III de la Ley Regional del Suelo (Ley 1/2001).

4.7. Normas de gestión

Estas Normas, así como los plazos y Sistema de Actuación, han sido ya definidas en los apartados 3.2 y 6 de la presente Memoria, por lo que en evitación de innecesarias redundancias, nos remitimos a ellas.

4.8. Normas del proyecto de urbanización

Como cuestión previa a la Redacción del Proyecto de Urbanización hay que expresar de forma fehaciente y vinculante que el mismo se aterra a los siguientes criterios:

- En la parte comprendida en el ámbito de la Colada del Mar Menor, a lo determinado en el Informe de la Dirección General de Medio Natural de la Conserjería de Agricultura, Agua y Medio Ambiente de 20-01-04, y que queda reflejado gráficamente en el plano de viales de la serie E.

- Respecto a las obras a efectuar en Servidumbre de Protección o en Dominio Público Marítimo Terrestre,

a lo determinado en el Informe de la Dirección General de Costas de 18-02-04, lo cual a su vez fue ya reflejado en los documentos gráficos del presente Planeamiento.

Ambos informes se aportan como Anexo 0 en esta documentación refundida.

4.8.1. Definición y Contenido.

Es un Proyecto Técnico de Obra, cuya finalidad, es establecer las determinaciones necesarias para la realización material de las obras contenidas en el presente Proyecto de Plan Parcial, en cuanto a las obras de urbanización en el suelo de Dominio Público, que en ejecución del mismo, alcancen dicho carácter.

Se estará a lo dispuesto en el art. 67 del Reglamento de Gestión Urbanística, a las Normas 1.3.1, 1.3.2. del T.R. del P.G.O.U. de Cartagena y a las Ordenanzas específicas para Redacción de P. De U. de Cartagena, aprobadas

El P. De U. no podrá modificar las previsiones, definitivamente Aprobadas, del Plan Parcial que desarrolla, sin perjuicio de las adaptaciones de detalle, justificadas técnicamente, que vengan exigidas por las condiciones existentes o sobrevenidas, de la ejecución, conforme lo establece el art. 68 del Reglamento de Gestión Urbanística.

La descripción, y la valoración, de las obras de conexión, exteriores al sector se explicitan y valoran en el capítulo 7 de la presente Memoria, al cual nos remitimos en evitación de inútiles repeticiones.

4.8.2. Determinaciones específicas respecto a dotaciones y obras en el P.U.

a) OBRAS DE SANEAMIENTO INTERIOR AL POLÍGONO Trazado

La conducción de saneamiento discurrirá a través de los viales proyectados de forma que sea posible la recogida de las distintas acometidas domiciliarias de saneamiento tanto individuales como colectivas de forma que se recojan solamente las aguas fecales, previendo un 100% mas de vertidos incontrolados de aguas de lluvia procedentes de patios interiores, azoteas y cubiertas que pudieran ser vertidos a la red.

Las aguas pluviales de toda la zona exterior al Sector discurrirán por escorrentía a través de la red viaria y sus bombeos hasta el punto topográfico más bajo que coincide con la boquera que existe de forma natural.

No obstante, en previsión para la recogida de pluviales por escorrentía natural a través de las calzadas y sus bombeos mencionadas anteriormente, se han previsto en puntos bajos, sumideros de pluviales cuya absorción será directamente a la arena de forma drenante, tal y como se viene haciendo en los paseos marítimos y zonas anejas a playas por la Demarcación de Costas y la Dirección General de Ordenación del Territorio y Costas.

Este apartado se refiere exclusivamente a la red saneamiento proyectada, dentro de los límites del sector

y su definición y trazado queda grafiada de forma indicativa en el correspondiente plano E-6 de los documentos gráficos del Plan Parcial.

Conducciones

Las canalizaciones de la red de saneamiento interior del Sector, que recogerá los vertidos de las parcelas a través de los entronques y/o acometidas domiciliarias, discurrirá por los ejes del viario proyectado, mediante tuberías de hormigón vibro centrifugado con campana armada y junta estanca de goma, en diámetros estimados de 300/400 mm. medidos interiormente. Para los casos que presumiblemente pudiera la red estar bajo el nivel freático o que por escasa pendiente y problemas de velocidad del torrente hidráulico se ha previsto la colocación de algunos tramos en tubería de polietileno de alta densidad de color naranja en diámetros de 300/400 mm.

Para facilitar la limpieza y registro de la red proyectada de saneamiento, se situaran pozos de hormigón prefabricado de 1,10 metros de diámetro interior con embocadura y tapa de 0,60 metros de fundición dúctil, y que soporten las cargas de tráfico, como máximo cada 50 metros, intersecciones con otros colectores, y cada cambio de dirección o sentido, en cumplimiento de las especificaciones de la Ordenanza Municipal de Redacción de Proyectos y Obras de Urbanización y Recepción de las mismas en el Termino Municipal.

Así mismo y en cumplimiento de la misma Ordenanza la profundidad mínima de dichos colectores, será como mínimo de 1,50 metros como protección de la tubería a las cargas mecánicas del tráfico. Para profundidades menores, se deberá proteger la tubería con hormigón en masa.

La red se situará siempre bajo las calzadas o espacios libres, y siempre que sea posible según la dirección de los ejes de las mismas.

Red de aguas pluviales

La evacuación de aguas procedentes de la lluvia producidas en el interior del sector, se efectuará por escorrentía superficial a través del bombeo de las calzadas que constituyen el sistema viario, descargándose a cuencas naturales circundantes, para lo que se han dispuesto las rasantes de viario convenientes a tal fin.

En el interior del sector no existen aportaciones importantes de agua de lluvia que deban considerarse, salvo las propias, por estar bordeado el mismo por carreteras y veredas, además de existir ramblas y boqueras próximas que aseguran la evacuación de las aguas de lluvia.

Previendo la posibilidad de que un tanto por ciento de aguas pluviales pueda verter de manera incontrolada a la red de saneamiento, se han previsto las sumideros de absorción para aguas pluviales drenantes directamente a la arena del subsuelo tal y como se han descrito en párrafos anteriores.

Acometidas domiciliarias

Simultáneamente con la instalación de las redes de saneamiento, se realizarán las acometidas domiciliarias a cada parcela, tanto de uso residencial como de uso terciario, dotacional y turístico.

Se realizarán siempre que sea posible, los entronques a pozo de registro o bien mediante rozados realizados a tal fin, por la parte superior de la generatriz del tubo.

Las acometidas domiciliarias de viviendas unifamiliares se construirán con tubo de P.V.C. de 210 mm. de diámetro y las viviendas plurifamiliares y equipamientos, etc, con tubo de P.V.C. de 315 mm. debiéndose garantizar la estanqueidad sobre todo en el punto de entronque.

Se dispondrán arquetas de conexión en cada acometida que faciliten el registro y la limpieza de la misma, colocándose preferentemente en el interior de la propiedad, según las Normas Municipales y de la Empresa Gestora Municipal de conservación y mantenimiento del saneamiento en la zona.

Condiciones a tener en cuenta en los cálculos

La determinación aproximada del diámetro mínimo necesario puede realizarse a partir del afluente máximo previsto, que en éste caso corresponde con el suministro de agua potable para las viviendas, equipamientos y otros usos previstos considerados en la zona y resultaría una dotación considerada de 250 litros/habitante/día a 4,5 habitantes por vivienda, afectándose por el coeficiente de 0,8 caudal incrementado al doble como mínimo por agua de lluvia según la Ordenanza Municipal de Proyectos y Obras de Urbanización en el Término.

Según las especificaciones de la Ordenanza mencionada, las velocidades en los colectores de ramales principales y/o alcantarillas deberá estar comprendida entre 0,5 m/seg. para evitar depósitos y 3 m/seg para evitar erosiones en los tubos. La pendiente mínima aconsejable deberá ser del 0,5% en colectores principales y alcantarillas, y del 2% en acometidas domiciliarias, no obstante, vendrán definidas por los cálculos hidráulicos que se realicen en el correspondiente Proyecto de Urbanización, dependiendo de la velocidad admisible aludida en este párrafo.

A partir de estas hipótesis, se puede determinar que:

$$S = Q/V = (16,66 \text{ l/seg} \times 0,8 \times 2) / 0,5 \text{ m/seg} = 533 \text{ cm}^3.$$

Lo que supone una necesidad como primera aproximación y de forma desahogada de una tubería de 300 mm. de diámetro interior para la evacuación de aguas residuales.

b) ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE

Las siguientes determinaciones, se establecen de forma indicativa, puesto que en el Proyecto

de Urbanización, se estará a lo dispuesto en el correspondiente informe de Aguagest, en el ámbito de sus competencias concesionales y acorde con lo establecido al respecto en la Ordenanza Municipal para la Redacción de P. de U. control de las obras y recepción de las mismas.

Red interior: descripción de la red que se proyecta

Se ha proyectado en el interior del sector una red mallada de forma que sea posible el abastecimiento de agua potable a todas y cada una de las tres Unidades de Actuación que componen el mismo. Dicha red se construirá en tubería de fibrocemento y/o fundición con uniones estancas, piezas especiales, tes, uniones Gibault, ventosas, desagües a la red de saneamiento, bocas de riego, hidrantes contra incendios, etc, todo ello según las especificaciones al respecto para redes de abastecimiento de agua potable fijadas en la Ordenanza Municipal para Proyectos y Obras de Urbanización en el Término Municipal de Cartagena, así como las directrices fijadas al respecto por la empresa Gestora Municipal para el mantenimiento y conservación de la red en la zona.

Conducciones

Como ampliación del párrafo anterior, las conducciones en el interior del sector, se realizarán en tubería de fibrocemento y/o fundición en diámetros comprendidos entre 300 mm. y 80 mm., que posteriormente se definirán y justificarán en el Proyecto de Urbanización.

Condiciones para el cálculo y construcción de la red.

Según las estimaciones contempladas en la Ordenanza para Proyectos y Obras de Urbanización en el Término Municipal de Cartagena a efectos de dotaciones de agua a considerar y consumos, se han tenido en cuenta las siguientes:

- Viviendas: 250 litros por habitante y día estimándose en 4,5 hab/viv.

- Espacios libres: 2 litros por m² y día.

- Limpieza diaria: 5 litros por m² y día.

- Equipamientos: 50 litros por m² y día.

- Hidrantes contra incendios diámetro 80 mm: 8,33 litros/segundo.

La construcción de la red se realizará de forma mallada bajo las aceras, protegiendo con hormigón las zonas de cruce bajo calzada que unirán unos anillos con otros, según las especificaciones y normas descritas en párrafos anteriores.

Las condiciones para el cálculo de dicha red de abastecimiento de agua potable tanto en el interior como en el exterior del sector, se desarrollarán y calcularán en función de los consumos expresados anteriormente.

c) RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

Conexión con las redes generales.

Una vez consultados a los servicios técnicos de la compañía suministradora de energía eléctrica,

«Iberdrola, S.A.», para la petición de un punto de entronque para poder abastecer los 8.371 kw del Plan Parcial, que se encuentran distribuidos de la siguiente forma:

- 1.290 viviendas de 100 m ² x 5 kw	6.450 kw
- 645 Aloj. Turístico Hotelero (40 m ² /media) x 1,5 kw	967,5 kw
- E.C.T. a 3 km por 100 m ² (64,5 x 3 kw)	193,5 kw
- Equipamientos genéricos y religiosos 50 k2 cada uno	100 kw
- Campo de fútbol municipal	500 kw
- Alumbrado Publico	70 kw
- Reserva E.B.A.R.	100kw

TOTAL 8.371 kw

Se autoriza el suministro mediante la instalación de una línea subterránea de M.T. a la tensión de 20 KV., que tendrá su origen en la STR «La Manga», en donde se deberá instalar una celda de salida.

En el caso de que la línea de M.T., antes mencionada, sea aérea. Se propone un trazado subterráneo, que saliendo de la Subestación, discurra por terrenos públicos y bajo la acera en dirección de la antigua carretera de La Manga que pasa por Cabo de Palos, hasta llegar a la urbanización; con un recorrido (distancia natural) de 3.190 m.; siendo el conductor a emplear del tipo DHZ-1, de sección 240 mm² Al.

Redes de Media Tensión

En el interior de la urbanización esta previsto un anillado entre los CC.TT. de las líneas subterráneas de M.T., con un recorrido de unos 3.000 m (distancia natural), debiéndose utilizar conductor del tipo DHZ-1 de 150 mm² Al.

Todas estas redes al igual que la línea de alimentación y conexión, deberán ajustarse, a la hora de realizar el correspondiente proyecto, a los siguientes reglamentos y normativa:

- Proyecto tipo de Línea Subterránea de M.T. Iberdrola (MTDYC 2.31.01) Edición 1ª de Enero de 1.995.

- Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión. Decreto 28/11/68.

- Reglamento de Verificaciones Eléctricas y Regularidad en el Suministro de Energía. Decreto 12/03/54

- Reglamento sobre Condiciones Técnicas y Garantías de Seguridad en Centrales Eléctricas y Centros de Transformación. R.D. 20/9/73.

- Recomendaciones UNESA y normativa particular de Iberdrola Distribución levante-Sur.

- Obligatoriedad de la inclusión de un Estudio de Seguridad y Salud en los proyectos de edificación y obras públicas, R.D. 1627/1997 de 24 de Octubre de 1997 (B.O:E. 25-10-97).

Centros de transformación

Se han previsto 5 Centros de Transformación, distribuidos en los centros de gravedad de cargas y en parcelas de 35 m², independientes y reservadas para

tal fin, y que se encuentran señaladas en los planos de ordenación y Esquema de infraestructuras.

Todos estos CC.TT. deberán ajustarse, a la hora de realizar el correspondiente proyecto, a los siguientes reglamentos y normativas:

- Normas particulares de la Compañía Suministradora de energía eléctrica.

- Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en Centrales Eléctricas, Subestaciones y Centros de Transformación, e Instrucciones Técnicas Complementarias.

- Reglamento Electrotécnico para baja tensión 2002. R.D. 842/2002.

- Reglamento de Verificaciones Eléctricas y Regularidad en el Suministro de Energía Eléctrica.

- Obligatoriedad de la inclusión de un Estudio de Seguridad y Salud en los proyectos de edificación y obras públicas, R.D. 1627/1997 de 24 de Octubre de 1.997 (B.O.E. 25-10-97)

- Normas de diseño de la paramenta eléctrica.

- UNE 20 099, 20 104-1

- CEI 129, 265-1, 298

- UNE 20 100, 20 135, 21 081, 21 136, 21 139

- RU 6407 B

- CEI 56, 420, 694

- RU 1303 A

- UNE 20 101

- RU 5201

Una vez realizado y aprobado el proyecto correspondiente, se le deberán ceder las instalaciones y terrenos a «Iberdrola, S.A.» para su explotación y mantenimiento, tal como se establece el art. 23 «Propiedad de las Instalaciones de Extensión» del vigente Reglamento sobre Acometidas Eléctricas.

Potencia de los Centros de Transformación.

Estando previsto una potencia instalada de 8.371 kw (aunque la potencia de cálculo según MIE BT 010, será menor, al aplicarse los coeficientes de simultaneidad en los casos de edificios de viviendas plurifamiliares); y según el Reglamento sobre Acometidas Eléctricas, en su artículo 4.º, punto 5, que dice «Para determinar las inversiones de extensión en alta o baja tensión, al realizar los proyectos correspondientes; se aplicará el coeficiente de simultaneidad 0,4 a los abonados de baja tensión respecto a centros de transformación».

- Potencia mín. Necesaria en KVA = $(8371 \text{ kw}/0,8) \times 0,4 = 4.185,5 \text{ kw}$

Para hacer frente a esta potencia obtenida en aplicación del Reglamento sobre Acometidas Eléctricas, se instalarán en los CC.TT. un número suficiente de transformadores para poder acometer a los distintos anillos que se planteen en el proyecto de B.T., siendo la previsión inicial

de 4 transformadores de 800 KVA y seis anillos y 1 de 1000 KVA con ocho anillos.

Características de los Centros de Transformación

Los CC.TT. están previstos realizarlos de obra civil con un diseño de edificio que armonice con el entorno; siempre que se encuentre con el visto bueno de Iberdrola. En caso contrario, serán del tipo PFU-3/PFU-5 (Prefabricados) de «Ormazábal», o cualquier otro tipo homologado.

En aquellos que sea necesario se instalarán cuadros de extensión UNESA de 4 salidas en B.T., para de esta forma poder acometer hasta ocho anillos con un solo C.T. y dos transformadores.

La paramenta prevista será a base de celdas de corte y protección del formado por un conjunto de celdas modulares de Media Tensión, con aislamiento y corte en SF6, consiguiendo una unión totalmente apantallada, e insensible a las condiciones externas, que en ciertas épocas pueden ser preocupantes por la cercanía del mar.

Redes de Baja Tensión

El sistema de distribución en baja tensión se realizará mediante circuitos en anillos, con sección constante y abierta en el punto de mínima tensión.

No se han determinado el número exacto de anillos, ya que se calcularán cuando se realice el proyecto correspondiente, los cuales se ordenan a lo largo de las manzanas alternas. Todos los circuitos arrancarán de los cuadros de baja tensión de los transformadores, situados en el interior de cada Centro de Transformación, transcurriendo por zanjas, en donde se colocarán los conductores directamente enterrados del tipo RV 0,6/1 kv.; debiendo cumplir las distancias reglamentarias entre sí y el resto de los servicios necesarios.

En los puntos de consumo, se colocarán armarios de derivación y seccionamiento A.D.S., según las normas de la empresa suministradora.

Bases genéricas de cálculo

Para el cálculo de las redes se tendrá en cuenta un valor de tensión de 380 voltios entre fases y 220 Voltios entre fase y neutro, así como, que la caída de tensión en el punto más desfavorable no supere el 5%, y un buen equilibrio entre fases. La estructura de la red de B.T. tal como se ha mencionado con anterioridad, es del tipo anillado con feeder a sección constante, habiéndose considerado el anillo como un conductor alimentado por los dos extremos y abriendo los circuitos del anillo en los puntos de mínima tensión correspondiente.

Para el cálculo de la red de distribución en B.T. (elección del cable y secciones apropiadas), se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:

- a) Tensión de la red y régimen de explotación.

- b) Intensidad a transportar en determinadas condiciones de la instalación.

c) Caída de Tensión en régimen de carga prevista.

d) Intensidades y tiempo de cortocircuito.

La potencia se calculará considerando una electrificación «Media», a razón de 5 kw en viviendas y «mínima» 1,5 kw para los apartamentos, según lo establecido en el punto 2 de la Instrucción complementaria MIE BT 010 del vigente R.E.B.T.

d) ALUMBRADO PÚBLICO

Clasificación del viario

Las zonas a iluminar son calles peatonales, viales de circulación para vehículos automóviles de 1.º y 2.º orden, catalogados como tales por la Ordenanza para la redacción de proyectos de urbanización, control de las obras y recepción de las mismas en el T.M. de Cartagena, que con anchuras de aceras comprendidas entre 1,5 mt a 3 mt y anchura de calzada menor de 11 m., se catalogan como viales de 2.º Orden. En los casos que se superen estos valores, se considerarán viales de primer orden.

También existen zonas verdes ajardinadas; en donde obviamente, se establecen distintos sistemas y niveles de iluminación.

Niveles de iluminación

Viales de circulación de 1.º orden:

Se pretende alcanzar una iluminancia media en servicio de 25 luxes, y una uniformidad media de 0,65. Para conseguir estos valores se podrán utilizar luminarias de 250 w. De V.S.A.P. sobre columnas de acero galvanizado de 12 mt de altura, en disposición al tresbolillo e ínter distancias variables de 23 a 26 mt, dependiendo del ancho de la calzada (zona de estudio).

Vías de circulación de 2.º Orden:

Se pretende alcanzar una iluminancia media en servicio de 20 luxes, y una uniformidad media de 0,55. Para conseguir estos valores se podrán utilizar luminarias de 150 w o 250 w de V.S.A.P. sobre columnas de acero galvanizado de 9 mt o 12 mt de altura, en disposición al tresbolillo e ínter distancias variables de 23 a 35 mt, dependiendo del ancho de la calzada (zona de estudio).

Zonas verdes:

Se pretende conseguir una iluminancia media en servicio de 10 luxes.

Calles peatonales:

Existen varias calles peatonales. En todas ellas se deberá disponer de una iluminancia media igual a la existente en las calles de adyacentes, es decir, 20 o 25 luxes. Para conseguir estos valores se podrán utilizar luminarias de farol tipo globo de 250 w. de V.S.A.P. sobre columnas de acero galvanizado de 4 mt de altura, en disposición alineada, e ínter distancias variables de 20 a 25 mt, dependiendo del ancho de la calle (zona de estudio).

Situación de los centros de maniobra

Los Centros de Mando y Maniobra, se procurará instalarlos junto al C.T., colocado sobre una peana de

30 cm de altura. El fondo, laterales y parte superior deberán ser recibidos con obra cuyo acabado armonice con el entorno; asimismo, se le montará una puerta adicional de chapa, en prevención de actos vandálicos.

Características de las redes

En la distribución definitiva de que se realice en los proyectos, se tendrá en cuenta el no situar una farola a menos de 5 mt de las esquinas, sin superar por ello las distancias máximas resultantes del cálculo, en función de la intensidad y uniformidad previstas. El alumbrado de los jardines se realizará en circuito independiente.

En los Proyectos de Urbanización que posteriormente se desarrollen para las distintas Unidades de Actuación, deberá contemplarse la infraestructura que permita el acceso a los servicios de telecomunicaciones audiovisuales según el Real Decreto y que posibilite posteriormente el mismo a las viviendas y equipamientos que se proyecten en el sector.

El esquema básico de la red se realiza a partir del previsto interiormente en el sector según se grafía en los planos correspondientes de forma que mediante prismas de canalización consistentes en tubos de PVC rígidos de diámetros 63/110 mm. embebidos en hormigón en masa H20, sea posible a través de los mismos y mediante arquetas de cambio de dirección y sentido y acometidas, abastecer de este servicio a todos los usuarios del sector (viviendas unifamiliares, colectivas y equipamientos) mediante Convenios con los operadores autorizados según el Real Decreto mencionado.

Las condiciones técnicas de los elementos que compondrán el esquema básico de la red de telecomunicaciones se adaptará a las especificaciones que sobre el particular se expresan en el Anexo IV del mencionado Real Decreto 279/1999.

Todas las infraestructuras para este servicio de telecomunicaciones discurren bajo aceras según el esquema básico de coordinación de los distintos servicios y canalizaciones que discurrirán bajo la misma, a excepción de los cruces de calzada que interconectarán los distintos anillos del sector y que se protegerán con hormigón H20 hasta alcanzar la capa de rodadura del viario y aparcamientos.

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

e) SERVICIOS PÚBLICOS DE TRANSPORTE Y RECOGIDA DE BASURAS.

Estos servicios, se efectuarán, siempre debidamente fiscalizados por el Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, por Acuerdos entre la Junta de Compensación, convertida o no en Entidad Urbanística colaboradora de conservación y las Empresas concesionarias de dichos servicios en el T.M. de Cartagena, a las cuales se les consultará, en el proceso de redacción del Proyecto de Urbanización, a los efectos de considerar aquellos

aspectos constructivos que faciliten la prestación del servicio, pero sin que el Planeamiento pueda introducir determinaciones sobre los posibles itinerarios.

4.9. Materiales.

En cuanto a los materiales, se estará en general a lo determinado, específicamente para cada servicio en la precitada Ordenanza Municipal, aunque de forma simplificada se pueda expresar al respecto:

En cuanto a las condiciones de los materiales de las canalizaciones podrán ser las siguientes:

- Abastecimiento de aguas: Polietileno PE 100, PN-10 o fundición dúctil.

- Alcantarillado: PVC, con Polietileno de Alta Densidad a partir de 50 m sobre la rasante del mar con pozos estancos.

- Impulsiones: Fundición dúctil.

Las acometidas de la red de alcantarillado serán del mismo tipo que las tuberías.

5. Normas urbanísticas de edificación.

Una vez establecidos con carácter general, por asimilación a lo establecido en el P.G.O.U. de Cartagena respecto a las condiciones de volumen, parámetros que afectan a la posición de la edificación, ocupación, Parámetros de Aprovechamiento, etc, se establecen las cuantificaciones específicas de las Ordenanzas provenientes de la Zonificación Propuesta:

5.1. Residencial aislada colectiva.

a) A.C.4 – 8 plantas

Definición: responde a aquellas áreas de suelo urbano con un uso residencial colectivo en edificación aislada, bien sea en bloques o en edificaciones agrupadas horizontalmente, tanto si se sitúan en una misma parcela o en varias, si se cumplen las condiciones que se establecen en el apartado 3.b. de las determinaciones de carácter general de este título.

Ordenación: Las edificaciones deberán ser aisladas respecto a los viales y espacios libres públicos y a otros predios colindantes, respetándose en todo caso los retranqueos mínimos a viales o espacios libres públicos así como a los nuevos linderos en el caso de que se agrupen parcelas.

Ac4. (grado 4.º): Parcela mínima 1000 m2

- Forma de la parcela: deberá poder inscribirse en ella un círculo de 22 mts, de diámetro mínimo

- Separación a linderos: 5 mts, salvo en las parcelas que por su acusado perfil se pueda permitir la coincidencia de fachada con la alineación exterior de la calle.

- Ocupación máxima 40%

- Altura máxima: 8 plantas sobre rasante

- Índice de edificabilidad: la que viene fijada para cada área en los planos de ordenación tras las siglas de la norma en m2/m2.

En los planos de Ordenación, se observa que las Zonas 3, 8, 10 y 11, se grafía el límite de la Servidumbre de Protección de la Ley de Costas, en la parte de la

parcela o zona, de dicha línea hacia el mar, solo se podrán efectuar Instalaciones Deportivas Descubiertas, y quedaran vinculadas a las construcciones que se realicen en los solares que provengan de las Parcelas-zonas, con las que se vinculan.

Dichas áreas, generan edificabilidad, pero esta no puede ser ubicada en la misma, por provenir estas áreas de la aplicación de la Servidumbre de Protección de la Ley de Costas y por tanto estar limitados sus usos según lo determinado en dicha Ley 22/88 y su Reglamento, debiendo a los efectos de Licencia de O.M. solicitar previamente la Autorización de uso previsto en los artículos 48 y 49 del R.D. 1112/92, modificadorio del Reglamento (R.D. 1471/89 de la Ley de Costas).

5.2. Equipamiento Religioso.

b) E.R.

Edificación aislada en parcela.

Retranqueo 1/3 h a linderos con un mínimo de 5 mts.

Edificabilidad: 0,4479 m2/m2.

Usos: equipamientos, según lo establecido en el apartado 3.6.3.1.1. RELIGIOSO DEL P.G.O.U. de Cartagena.

Parcela mínima: la del Planeamiento.

5.3. Equipamiento Genérico

c) E.G.

Parcela mínima: 1000 m2

Índice de edificabilidad 0,0472 m2/m2

Ocupación máxima 40%

Altura máxima: 3 plantas

Separación a linderos: 1/2 de la altura y siempre que no sea inferior a 3 mts que se aplicará dicho valor como separación mínima.

Aparcamientos: 1 por cada 100 m2 de edificación.

Uso característico: Los usos característicos son los previstos en la Sección 2ª y 3ª del Plan General.

Uso prohibido: El uso industrial.

5.4. Alojamientos turísticos uso residencial comunitario-hoteler, o alojamiento turístico

d) A.T.

CONDICIONES:

d-1). DEFINICION.

Corresponde al alojamiento comunitario o temporal de personas, en el que se incluyen las residencias comunitarias, alojamientos hoteleros y alojamiento temporal de personas, tales como pensiones, fondas, casas de huéspedes, moteles, hostales y hoteles. Se estará para su clasificación y condiciones técnicas y espaciales para su calificación a lo establecido en el Decreto Regional 29/87 y las Normas que para su desarrollo y/o ampliación se han promulgado por la Consejería competente de la C.A. de Murcia, de 25-02-99, los usos hoteleros y turísticos serán acordes con las distintas tipologías turísticas de la legislación sectorial.

En este sentido, serán consecuentemente, considerados como usos hoteleros y turísticos, todos y cada

uno de los establecidos en la Ley 11/97 de Turismo de la Región de Murcia y específicamente los detallados en su Título II, así como los que puedan quedar acogidos a las disposiciones reglamentarias que en desarrollo de dicha Ley puedan ser dictados.

d-2). ÁMBITO.

Será de aplicación específica para las Zonas 8 y 11, definidas como tales en los documentos gráficos que lo conforman, del Plan Parcial «El Vivero».

d-3). ORDENACIÓN.

-Tipología. Aislada en parcela, debiendo cumplir las condiciones de altura, retranqueos y separación de edificios, idénticas a las determinadas al respecto para la Ordenanza Ac4- 8pl., definida en el presente Plan Parcial.

-Densidad Neta. La que se produzca al cumplir las condiciones espaciales y de diseño, acordes con su clasificación, en el Decreto Regional 29/87.

- El resto de la parcela no ocupada por la edificación, se destinará a espacios libres ajardinados e instalaciones deportivas.

d-4). CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

- Parcela mínima. La señalada en los planos de Ordenación.

- Edificabilidad. La señalada en los planos de Ordenación y en los cuadros resumen.

- Ocupación máxima. No se fija, siempre y cuando se cumplan los retranqueos a fachada y a los otros edificios equivalentes a los establecidos para Ac4-8 pl. y se respete en la parte de la parcela afectada por la Servidumbre de Protección, de la Ley de Costas, y dentro de los usos permitidos en los artículos 24 a 26 de dicha Ley, este espacio se destina a instalaciones deportivas descubiertas y ajardinamientos.

- Numero máximo de plantas. 8 sobre rasante.

- Separación a Linderos. Mínimo 1/2 de H y 3,00 m.

d-5). HIGIÉNICO SANITARIAS.

- Deberán cumplir las condiciones de la legislación al respecto.

d-6). ESTÉTICAS.

Los materiales empleados en los acabados, tanto en las fachadas como en la urbanización exterior, deberán tener la calidad adecuada a la categoría establecida. Los espacios exteriores deberán tener tratamiento de jardinería.

d-7). USOS.

Característicos: Los definidos en el Decreto Regional

29/87 y cualquier otro que se desarrolle acorde a la Ley 11/97.

Compatibles: Solo se permitirán, adscrito al uso característico y de acuerdo con la legislación hotelera, los siguientes usos: Comercial, espectáculos, sanitario, reunión y recreo, y oficinas.

Prohibidos: Vivienda, tanto unifamiliar como colectiva.

Industrial, en todas sus categorías.

Aparcamientos obligatorios: Aparcamientos mínimos 3 m2/plaza hotelera

5.5. E.C.T. (Equipamientos complementarios del turismo)

Edificación aislada en parcela. Los usos estarán determinados por aquellos que permite la vigente Ley de Costas (art. 24 y 25) en el ámbito de la Servidumbre de Protección y sin invadir la S.T.P., tales como Astilleros o Centros de Alto Rendimiento (C.A.R.), relacionados con depósitos vinculados con el mar.

Edificabilidad: la fijada en los planos de ordenación.

Retranqueos a linderos: 1/3 h con un mínimo de 5 mts.

Este uso se considera como turístico aunque al estar ubicado en Servidumbre de Protección, por determinación expresa de la Ley de Costas (Ley 22/88) al estar prohibido en dicho ámbito la casa habitación, no podrán ubicarse en el mismo, dormitorios de ningún tipo pero si los usos turísticos que precisamente generan el atractivo para la utilización de los Alojamientos Turísticos.

5.6. E.J. (Equipamiento Deportivo)

Comprende los edificios o instalaciones acondicionadas para la practica y enseñanza de los ejercicios corporales organizados

Categorías:

- 1.º Deporte sin espectadores
- 2.º Hasta 500 espectadores
- 3.º De 501 a 1.000 espectadores
- Mas de 1.000 espectadores

Situaciones:

- En edificios de vivienda, en planta baja o piso inferior a la vivienda.
- En edificios de otros usos distintos al de vivienda, en planta baja.
- En edificios independientes.

Condiciones:

Las instalaciones deberán ajustarse al carácter deportivo y a cuantas disposiciones vigentes le sean aplicables por razón de la materia. Si prevé la presencia de espectadores se aplicarán las condiciones exigidas para el uso de espectáculos.

5.7. J.A.R. (Zonas verdes, Jardines)

En los parques públicos, jardines, áreas de juego y recreo y peatonales, sólo se permiten los usos y actividades de carácter público que sean compatibles con la utilización general de estos suelos.

Se admiten usos culturales, de reunión y recreo y los deportivos si lo son de acceso público gratuito.

El espacio para la circulación de servicio interior o aparcamiento al aire libre, no podrá superar el 5% de la superficie del área; localizándose los aparcamientos en los espacios adecuados a razón de una plaza por cada 500 m2 de espacios libres.

Edificabilidad: 0,02 m2/m2

Altura: 10 mts, o excepcionalmente 15 mts, para aquellos elementos que requieran una altura mayor por su especial función significativa.

Deberán respetarse los condicionamientos de las zonas colindantes.

6. Cuadro de superficies usos y edificabilidades

PARCELAS NETAS RESULTANTES					
	NORMA	SUPERFICIE PARCELA	SUPERFICIE PARCELA EDIFCB	EDIFICABILIDAD	TECHO EDIFIC. MÁXIMO
1	E.G.	2.576,14 m2	2.576,14 m2	0,0472 m2/m2	121,53 m2
2	E.R	2.029,02 m2	2.029,02 m2	0,4479 m2/m2	908,92 m2
3	RESIDENCIAL Ac4 8 pl.	38.939,93 m2	21.726,87 m2	0,51469 m2/m2	20.041,81m2
4	RESIDENCIAL Ac4 8 pl.	8.930,48 m2	8.930,48 m2	0,8640 m2/m2	7.716,52 m2
5	RESIDENCIAL Ac4 8 pl.	8.557,04 m2	8.557,04 m2	0,8640 m2/m2	7.393,17 m2
6	A.T.8 p.l.	9.865,27 m2	9.865,27 m2	0,9224 m2/m2	9.100,15 m2
7	A.T.8 p.l.	8.799,30 m2	8.799,30 m2	0,9224 m2/m2	8.116,86 m2
8	A.T.8 p.l.	9.676,65 m2	3.033,47 m2	0,6641 m2/m2	6.426,52 m2
9	A.T.8 p.l.	19.367,43 m2	15.190,85 m2	0,7763 m2/m2	15.034,26m2
10	RESIDENCIAL Ac4 8 pl.	34.777,39 m2	26.405,68 m2	0,7004 m2/m2	24.357,75m2
11	A.T.8 p.l.	20.732,61 m2	9.145,23 m2	0,9345 m2/m2	19.374,50m2
12	RESIDENCIAL Ac4 8 pl.	6.516,90 m2	4.296,02 m2	0,6081 m2/m2	3.962,84 m2
13	COMPLEMENTARIOS AL A.T. ECT	5.696,86 m2	-----	1,1322 m2/m2	6.450,25 m2
TOTAL		SOBRE 303.055,40 m	2176.465,02 m2 = 58,2285%		129.005,08m2

Murcia, 19 de enero de 2005.—El Director General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo, **Manuel Alfonso Guerrero Zamora**.

Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio

2076 Declaración de Impacto Ambiental de la Dirección General de Calidad Ambiental relativa a la escombrera municipal de Yecla, en el paraje de «Los Castillarejos», a solicitud del Ayuntamiento de Yecla.

Visto el expediente número 441/03, seguido al Ayuntamiento de Yecla, con domicilio en Plaza Mayor, s/n., 30510-Yecla (Murcia), con NIF P-3004300-D, al objeto de que por este órgano de medio ambiente se dicte Declaración de Impacto Ambiental, según establece la Ley 1/1995, de 8 de marzo, en su Anexo I, punto 2.9.a), correspondiente a la escombrera municipal de Yecla, en el paraje de «Los Castillarejos», resulta:

Primero. Mediante escrito de fecha 30 de abril de 2003 el promotor referenciado presentó documentación descriptiva de las características más significativas del objeto de esta Declaración de Impacto Ambiental.

Segundo. Una vez presentado el Estudio de Impacto Ambiental elaborado por el promotor interesado, fue sometido a información pública durante 30 días (B.O.R.M. n.º 88, del sábado 17 de abril de 2004) al objeto de determinar los extremos en que dicho Estudio debiera ser completado. En esta fase de información pública no se han presentado alegaciones.

Tercero. Mediante acuerdo de la Comisión Técnica de Evaluación de Impacto Ambiental, de fecha 28 de

junio de 2004, se ha realizado la valoración de las repercusiones ambientales que ocasionaría la realización de esta escombrera municipal de Yecla, en el paraje de «Los Castillarejos», en los términos planteados por el promotor referenciado y examinada toda la documentación obrante en el expediente, se ha informado favorablemente la ejecución del proyecto presentado.

Cuarto. La Dirección General de Calidad Ambiental es el órgano administrativo competente para dictar esta Declaración de Impacto Ambiental, de conformidad con lo establecido en el Decreto n.º 65/2004, de 2 de julio, por el que se establecen los Órganos Directivos de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio (B.O.R.M. n.º 153, de 5 de julio de 2004), que modifica el Decreto n.º 21/2001, de 9 de marzo, por el que se establece la Estructura Orgánica de la Consejería de Agricultura, Agua y Medio Ambiente (B.O.R.M. n.º 75, de 31 de marzo de 2001).

Quinto. El procedimiento administrativo para elaborar esta Declaración ha seguido todos los trámites legales y reglamentarios establecidos en el R. D. 1.131/1988, de 30 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución del R.D. Legislativo 1.302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, y de conformidad con lo establecido en la Ley 6/2001, de 8 de mayo, por la que se modifica el R.D. Legislativo 1.302/1986, así como la Ley 1/1995, de 8 de marzo, de Protección del Medio Ambiente de la Región de Murcia.