

IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Alhama de Murcia

18247 Aprobación definitiva del P.P. Sierra de Alhama.

El Alcalde del Excmo. Ayuntamiento de Alhama de Murcia.

Hace saber: Que por acuerdo del Pleno de la Corporación Municipal de fecha 29 de julio de 2010, se ha Aprobado Definitivamente el Plan Parcial, su Programa de Actuación, y demás Anexos incorporados a la Memoria, denominado "Sierra de Alhama Golf Resort", que se ha tramitado a instancia de las mercantiles Sierra de Alhama Golf Resort, S.L., Infraestructuras Terrestres, S.A., y Desarrollo Amtrade, S.L.; redactado por el equipo compuesto por D. Arturo Amores Iniesta, Abogado; D. Carlos Baile Rodríguez, Ingeniero de Caminos Canales y Puertos; y por Dña. Eva Mercader Roca, Arquitecta.

Lo que se hace público para general conocimiento, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 140 y concordantes de la Ley del Suelo de la Región de Murcia y artículo 52 de la Ley 7/85, a fin de que los interesados puedan interponer Recurso Potestativo de Reposición, en el plazo de un mes ante el Pleno de la Corporación, o Recurso Contencioso-Administrativo, en el plazo de dos meses ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo de Murcia, a contar desde el día siguiente a su publicación en el Boletín Oficial de la Región de Murcia.

Asimismo, y de conformidad con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, se publica el texto íntegro de las Ordenanzas de este Plan Parcial, en los términos siguientes que se indican en el ANEXO I

Alhama de Murcia a 8 de octubre del año 2010.—El Alcalde, José Espadas López.

Anexo I

PLAN PARCIAL "SIERRA DE ALHAMA GOLF RESORT". Alhama de Murcia.

2. NORMAS URBANÍSTICAS.

2.1. NORMAS GENERALES, CONCEPTOS Y TERMINOLOGÍA.

Las presentes Ordenanzas Regulatoras, tratan de reglamentar el uso de los terrenos y de la edificación pública y privada, relativas al presente Plan, en cumplimiento de lo dispuesto en el TRLSRM y, sin perjuicio de ésta, en el artículo 61 del Reglamento de Planeamiento.

Su ámbito de aplicación se refiere exclusivamente al sector y sistemas generales adscritos o vinculados en la medida en que se trate de usos cuya naturaleza permita la aplicación de esta normativa.

2.1.1. LICENCIAS URBANÍSTICAS.

La concesión de licencias urbanísticas para construcción, reforma o demolición de edificios o instalaciones, corresponde al Ayuntamiento de Alhama de Murcia, quien sólo podrá concederlas en suelo que tenga la condición de solar, por contar con los servicios necesarios de acuerdo con la Ley, o se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización. Arts. 211 y 162 del TRLSRM en concordancia con Reglamento de Gestión Art. 40 y 41.

Si las obras de urbanización correspondientes a la etapa o polígono donde se solicita la licencia no estuviesen concluidas, será requisito indispensable, además de la prestación de garantías previstas por la Ley, que el Proyecto de Reparcelación haya adquirido firmeza en vía administrativa.

2.1.2. INSPECCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

La inspección técnica de las obras por parte del Ayuntamiento será preceptiva y permanente, sin perjuicio de la realizada por los promotores, con objeto de realizar las comprobaciones técnicas de todas las unidades en la forma que establezcan los respectivos pliegos de condiciones.

Será obligatoria la ejecución de las obras que fuesen precisas si los resultados de las comprobaciones municipales no son satisfactorios.

En la obra será preceptiva la existencia de un libro oficial donde los servicios técnicos municipales puedan hacer constar las observaciones que estimen oportunas en relación con su labor de inspección.

Una vez terminadas las obras de cada etapa, y con el informe de las inspecciones realizadas, el Ayuntamiento decidirá, tras el periodo de garantía establecido, su recepción e incorporación a los servicios de la ciudad, que deberá producirse, salvo que se comunique a los urbanizadores por escrito deficiencias encontradas en la ejecución del proyecto aprobado, antes de transcurridos seis meses desde que éstos comuniquen al Ayuntamiento la terminación de las obras.

2.1.3. TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS.

Se detalla a continuación el significado de los principales conceptos que se utilizan en las presentes Normas Urbanísticas.

2.1.3.1. PARCELA MINIMA EDIFICABLE.

Es la extensión exigida como mínima en las normas particulares de cada zona, medida entre límites de linderos y la alineación o alineaciones exteriores de viales definidos en los planos de proyecto.

2.1.3.2. ALINEACIONES.

Constituyen las alineaciones de la edificación aquellas líneas, definidas por la intersección de los planos de fachadas y la parcela, que establecen el límite entre las superficies edificables y las no edificables, tanto de carácter público como privado, sin perjuicio de la posibilidad de cuerpos volados o elementos salientes.

- Alineaciones de la edificación en planta baja.

Son aquellas alineaciones definidas que se aplican únicamente a planta baja.

Art. 118. Alineación de la edificación en planta de piso.

Son aquellas alineaciones definidas que se aplican únicamente a las plantas de pisos.

- Alineaciones de volumen.

Constituyen las alineaciones de volumen aquellas líneas resultantes de la intersección de los planos que establecen el límite entre los espacios edificables y los no edificables, tanto de carácter público como privado, sin perjuicio de la posibilidad de cuerpos volados o elementos salientes.

- Distancia a linde.

Se define la distancia a linde como la separación entre el linde de parcela que se tome como referencia y el punto más próximo de la edificación – incluyendo la proyección horizontal de los cuerpos volados -, medida sobre una recta perpendicular a dicho linde. Se expresa en metros (m.).

2.1.3.3. RETRANQUEOS.

Se entiende por retranqueo de la edificación el retiro de un tramo de plano de fachada respecto de la alineación de vial, medido sobre una recta perpendicular a dicha alineación.

Se expresa en metros (m.), sin perjuicio del establecimiento de condiciones formales.

Para los áticos se establece un retranqueo general mínimo de 3 m., sobre la línea de fachada, a excepción de aquellas áreas que en su ficha correspondiente se establezca un retranqueo mayor.

2.1.3.4. EDIFICABILIDAD.

Se entiende por edificabilidad la superficie construida total que tiene un ámbito determinado. Se expresa en metros cuadrados de techo (m^2t).

Se entiende por coeficiente de edificabilidad neta la relación entre la edificabilidad y la superficie, ambas referidas a una parcela o a un conjunto de ellas. Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo (m^2t/m^2s).

Se entiende por coeficiente de edificabilidad bruta de un ámbito determinado, la relación entre la edificabilidad y la superficie, ambas del ámbito de referencia, incluyéndose en esta última tanto la superficie de las parcelas como la de los espacios libres y viales públicos. Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metros cuadrado de suelo (m^2t/m^2s).

2.1.3.5. OCUPACION EN PLANTA.

Se entiende por superficie ocupada de una parcela la superficie de la proyección horizontal de las edificaciones sobre la parcela, incluyendo los cuerpos volados.

A estos efectos computará la superficie de aquellas edificaciones e instalaciones complementarias que estén cubiertas así como sótanos y semisótanos. Se expresará en metros cuadrados de suelo (m^2s).

Se denomina coeficiente de ocupación a la relación entre la superficie ocupada y la superficie de parcela. Se expresa en tantos por ciento (%).

2.1.3.6. SUPERFICIE CONSTRUIDA.

Constituye la superficie construida total de un inmueble la suma de las superficies construidas de todas las plantas que lo componen.

No computará a efectos de este parámetro la superficie construida de los sótanos y semisótanos que tengan usos de garajes, almacenes o trasteros. Por el contrario, siempre habrá que considerar la superficie de las entreplantas, áticos y aprovechamientos bajo cubierta (respecto a estos últimos, computarán aquellas áreas que tenga una altura libre superior a 1,50 m.). Se expresa en metros cuadrados de techo (m^2t).

2.1.3.7. PROFUNDIDAD EDIFICABLE.

Se define la profundidad edificable como la distancia desde la alineación de vial, medida sobre una recta perpendicular a dicha alineación, que establece un

límite a la edificación por la parte posterior, sin perjuicio de la posibilidad de cuerpos volados o elementos salientes.

2.1.3.8. ALTURA DE LA EDIFICACION.

- Altura reguladora.

Se denomina altura reguladora a la dimensión vertical, medida en el plano de fachada de la edificación, desde la rasante de la acera hasta la intersección con la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

En calles con pendiente, la altura reguladora de un edificio se medirá en el punto medio de su longitud de fachada. Cuando la excesiva pendiente de la calle o la gran longitud de la fachada, se descompondrá en tramos que no superen esa condición, a efectos de la medición de este perímetro no pudiendo superar estos tramos la longitud de 20 m.

En los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera, la altura reguladora se medirá, en vertical, desde la rasante de la acera hasta una línea paralela a la rasante natural del terreno que pase por la intersección entre el plano de fachada y la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta. Se expresa en metros (m.).

- Altura total.

Se define la altura total como la dimensión vertical medida desde la rasante de la acera hasta el punto más alto del edificio, excluidos los elementos técnicos de las instalaciones.

En las calles con pendiente y en los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera, la medición de este parámetro se realizará de forma similar a la indicada en el artículo anterior. Se expresa en metros (m.).

2.1.4. USOS PORMENORIZADOS.

De acuerdo con las especificaciones que se grafía en el plano de zonificación, se distinguen los siguientes usos pormenorizados de suelo contenido en el sector que el plan ordena:

2.1.4.1. USO RESIDENCIAL.

1. Se incluyen en el uso residencial las actividades de residencia de personas, tanto permanentes como temporales, excepto las residencias de carácter colectivo.

2. Dentro del uso global residencial se establece una subdivisión en función del número de viviendas que disponen en cada parcela:

a) Residencial unitario es el uso que designa aquellas zonas en las que existe un a sola vivienda por parcela.

b) Residencial múltiple es el uso que designa aquellas zonas en que existe más de una vivienda por parcela.

2.1.4.1.1 VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (RUA)

- Responden al conjunto de viviendas distribuidas en parcelas de forma principalmente rectangular y en las que las viviendas presentan una fachada principal a la vía pública, sucediéndose a lo largo de dicha vía pública, estando aisladas entre sí y ocupando parcelas independientes.

2.1.4.1.2 VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA (RUP)

- Responden al conjunto de viviendas distribuidas en parcelas de forma principalmente rectangular y en las que las viviendas presentan principalmente fachada a la vía pública, adosadas en una de sus medianeras pudiendo ubicarse en parcelas independientes o formando parte de condominios.

2.1.4.1.3 VIVIENDA UNIFAMILIAR AGRUPADA (RUG)

- Responden al conjunto de viviendas distribuidas en parcelas colectivas, agrupadas en hilera compartiendo totalmente o en un porcentaje muy elevado sus paramentos.

2.1.4.1.4 VIVIENDA PLURIFAMILIAR (RP)

- Responden a la tipología en bloque aislado, el uso fundamental es de residencial con las características de colectivo, entendiéndose a tal efecto la posibilidad de elementos comunes o comunitarios y la posesión en pro-indiviso de la parcela inicial, sin que esto excluya la posibilidad de ciertas áreas privativas vinculadas a unidades habitables, debiendo siempre existir las áreas comunitarias mínimas que permitan la accesibilidad a todos los elementos provenientes de la división horizontal.

2.1.4.2. USO COMERCIAL

Comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante ventas al por menor, venta de comidas y bebidas para el consumo local, y prestación de servicios a particulares.

Dentro de esta categoría se incluyen los bares sin música ni atracciones y los restaurantes. Los restaurantes en edificios de uso exclusivo hotelero se podrán situar en cualquier planta.

2.1.4.3. USO DOTACIONAL.

1. El uso dotacional es el referido al conjunto de actividades que tienen por objeto satisfacer las demandas básicas personales y sociales propias de la vida urbana y necesarias para el desarrollo individual y colectivo.

2. Las dotaciones públicas, atendiendo al uso que se destinen se calificarán como:

- Red Viaria:
- Infraestructuras y Servicios Urbanos (IS).
- Equipamiento (EQ):
 - (EE) Educativo - Docente.
 - (EC) Cultural.
 - (ED) Deportivo.
 - (EN) Sanitario.
 - (EA) Administrativo.
 - (ES) Social.
- Zonas Verdes y Espacios Libres (ZV):
- Condiciones generales de los usos dotacionales.

1. En general la titularidad del suelo previsto para dotaciones será ser de titularidad pública, siendo adquiridas mediante cesión que tendrá lugar con la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación y su inscripción registral.

2. Usos permitidos: los previstos por los Planos de ordenación con arreglo a la clasificación y criterio general de implantación y sustitución regulados, así como las infraestructuras que se precisen y aquellos usos complementarios al dotacional.

3. Condiciones de edificación: las características de las obras de acondicionamiento del terreno y de las parcelas previstas para usos dotacionales serán las adecuadas al cumplimiento de la función a que se destinen, y:

a) Con carácter general, se adecuarán al entorno de su emplazamiento.

b) Si se trata de dotaciones locales no integradas en el Sistema General de Dotaciones Públicas, cumplirá las condiciones específicas de ordenación de la edificación de la zona reguladas por este PGM O o por el planeamiento de desarrollo.

c) En suelo no urbanizable, la edificación se desarrollará de acuerdo con las normas particulares del suelo no urbanizable y se seguirá el trámite previsto en el Título II. Normas de Edificación. Capítulo IV. Suelo No Urbanizable, del presente PGM O; y artículos 74 a 77 de la LSRM.

2.1.4.4. USO HOTELERO.

Comprende aquellas actividades comerciales que, destinadas a satisfacer alojamiento temporal, se realizan en establecimientos sujetos a legislación específica, tales como:

2.a) Hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera. Podrán ubicarse en:

- Edificios exclusivos.

- Edificios residenciales, siempre que dispongan de menos de 10 habitaciones y estén por debajo de las viviendas.

2.b) Campamentos de turismo de uso colectivo, campamentos privados, juveniles, centros y colonias de vacaciones escolares y similares.

2.1.4.5. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES.

(AJ) Áreas de Juego y recreo para niños: no podrán tener una superficie inferior a 200 metros cuadrados en la que pueda inscribirse una circunferencia de 12 metros de diámetro mínimo, y deberán equiparse con elementos adecuados a la función que han de desempeñar.

(JD) Jardines: son aquellos cuya superficie mínima sea de 1.000 metros cuadrados en que sea inscribible un círculo de 30 metros de diámetro, con las condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales y tener garantizado su adecuado soleamiento en relación con la posible edificación circundante.

(QL) Parques: son aquellos cuya superficie mínima sea de 10.000 metros cuadrados en que sea inscribible un círculo de 30 metros de diámetro, con las condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales y tener garantizado su adecuado soleamiento en relación con la posible edificación circundante.

(AP) Áreas peatonales: deberán tener una superficie superior a 1.000 metros cuadrados, en la que se pueda inscribir una circunferencia de 30 metros de diámetro mínimo.

- Uso dotacional de Zonas Verdes y Espacios Libres. Definición y condiciones generales.

1. Comprende el suelo que se destine a todas aquellas actividades, juego, reposo, relación y asoleo que la población puede desarrollar, en espacios no edificados, de dominio público y de libre acceso peatonal.

2. Se incluyen los parques y jardines urbanos, las áreas que se grafían y se identifican como tales en los planos de este Planeamiento y los que con éste destino sean resultantes del desarrollo urbanístico que se produzca según las previsiones de éste.

3. En aquellas áreas de parque urbano cuya superficie sea superior a 1.000 m² se admiten edificaciones destinadas a usos comunitarios de carácter público que cumplan las siguientes condiciones.

a) Ocupación inferior al 1% de su superficie.

b) Techo total edificable inferior al que resulte de aplicar el coeficiente de 1 m² de techo/ m² de suelo a la superficie ocupable.

c) La altura máxima de las instalaciones o edificaciones será de 7 metros salvo que se requiriese mayor altura adecuada a su funcionalidad.

d) La edificación se configurará y localizará de modo que se produzca el mínimo perjuicio al soleamiento del parque.

e) Se autoriza la ocupación bajo rasante, para usos públicos o aparcamiento.

f) Se podrá autorizar la realización de infraestructuras con una ocupación máxima del 0,02%.

4. En cuanto a las instalaciones deportivas descubiertas se autoriza su ubicación en espacios libres públicos cualquiera que sea el tamaño de éstos.

2.1.5. ESTUDIOS DE DETALLE.

Podrán tramitarse tras la aprobación definitiva del Plan Parcial y de acuerdo con lo establecido en el artículo 120 del TRLSRM:

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

2. Su contenido tendrá por finalidad:

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

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

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

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

Podrán formularse, por tanto, estudios de detalle entre manzanas de igual uso para traspasar edificabilidad, delimitando en el propio estudio de detalle el

ámbito objeto de la ordenación volumétrica, así como cualesquiera otros fines previstos legalmente.

De la misma forma podrán establecerse viales interiores en las parcelas que serán de titularidad privada constituyendo un proindiviso entre las parcelas a las que dé servicio.

Su formulación podrá venir justificada por motivos técnicos, de adecuación de las tipologías a demandas de mercado, o cualesquiera otras razones que resulten debidamente acreditadas en cuanto a su necesidad.

2.1.5.1. PLANES ESPECIALES DE REFORMA INTERIOR.

Una vez aprobado definitivamente el Plan Parcial y según lo dispuesto en el art. 114 del TRLSRM:

Artículo 114.- Planes Especiales de reforma interior y rehabilitación.

1. Los Planes Especiales de reforma interior y rehabilitación en suelo urbano podrán tener por objeto llevar a cabo actuaciones aisladas para la descongestión del suelo urbano, creación de dotaciones urbanísticas y equipamiento comunitario, saneamiento de barrios, resolución de problemas de accesibilidad, circulación o de estética y mejora del medio ambiente o de los servicios públicos y otros fines análogos, como calificación de suelo para vivienda protegida.

2. Cuando se trate de operaciones de reforma interior no previstas en el Plan General, el Plan Especial no podrá modificar la estructura fundamental de aquél, debiendo justificar su incidencia y coherencia con el mismo.

Este instrumento de planeamiento posibilitará, siempre que esté debidamente justificado, la apertura de nuevos viales públicos que serán cedidos a la administración según lo dispuesto en el art. 167 TRLSRM.

2.2. NORMAS DE PROTECCIÓN DE VALORES CULTURALES Y AMBIENTALES.

2.2.1. NORMAS DE PROTECCIÓN.

Se estará a lo dispuesto en el Título III, del Documento B, Normas de Protección, del P.G.O.U. de Alhama de Murcia, las cuales se adjuntan en el Anexo V de este Documento.

2.3. NORMAS DE GESTIÓN

2.3.1. SISTEMA DE ACTUACION.

Se propone como sistema de actuación el de CONCERTACIÓN DIRECTA, según lo dispuesto en el art. 178 del D TRLSRM, para el caso de que se reúnan los requisitos exigidos por dicha norma; pudiéndose actuar, en caso de no darse tales requisitos, a través de cualquier sistema de iniciativa privada de los previstos en dicha norma previo cumplimiento de los requisitos legalmente exigibles en cada supuesto.

En cualquier caso, la totalidad de los terrenos afectados, excluidos los de dominio y uso público, pertenecen a las mercantiles promotoras del presente plan parcial, existiendo acuerdo entre todas ellas para la gestión urbanística del mismo, por lo que se dan en la presente actuación los requisitos exigidos para optar por el sistema de gestión directa.

En este sentido, todas las sociedades propietarias han procedido a suscribir el correspondiente convenio de colaboración, avalando solidariamente la actuación y comprometiéndose a su completo desarrollo, asumiendo así el papel de urbanizador, con los derechos y obligaciones establecidas a tal efecto por el TRLSRM.

Dicho convenio de colaboración, así como la efectiva acreditación de la propiedad de todos los terrenos afectados, se acompaña junto al Programa de Actuación, que se presenta junto a plan parcial.

No obstante, en caso de no reunirse alguno de los requisitos establecidos en el TRLSRM para actuar por medio del sistema de concertación directa, se procederá tal y como establece el programa de actuación a su gestión por medio del sistema de compensación regulado en los arts. 180 y ss. del citado TRLSRM. A tal fin, junto a la instancia en que se ponga de manifiesto la procedencia de este sistema y la solicitud de su aplicación, se aportarán los Estatutos de la futura Junta de Compensación para su tramitación y aprobación por el Ayuntamiento. En este sistema de compensación la labor urbanizadora corresponderá a la Junta de Compensación debidamente constituida, pudiendo incorporarse a su gestión empresas urbanizadoras de conformidad con lo dispuesto en el RGU, así como acordarse la retribución a estas mediante la entrega de parcelas de resultado o de reemplazo urbanizadas.

2.3.2. PARCELACIONES.

La división que se grafía en el plano de zonificación tiene carácter puramente indicativo dentro de cada zona de uso homogéneo. Sobre ellas podrán llevarse a cabo parcelaciones con las normas que se dan a continuación, según lo establecido en los arts. 87, 88 y 91 del TRLSRM.

Las parcelaciones son divisiones simultáneas o sucesivas de terrenos en dos o más lotes. En suelo urbano, tendrán condición de indivisibles:

- a) Las parcelas menores que el doble de la superficie determinada como mínima en el Plan Parcial, salvo que el exceso sobre dicho mínimo se adquiera simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de agruparlos y formar una nueva finca de superficie superior a la mínima.
- b) Las parcelas que hayan agotado las posibilidades edificatorias otorgadas por el planeamiento.

Los Notarios y Registradores harán constar en la descripción de las fincas la cualidad de indivisible. Al otorgarse licencia de edificación sobre una parcela, y si como resultado de esa licencia queda agotado su aprovechamiento edificable, el Ayuntamiento deberá ponerlo en conocimiento del Registro de la Propiedad, para que haga constar esta circunstancia en la inscripción de la finca. Toda parcelación urbanística estará sujeta a la preceptiva licencia municipal.

2.4. NORMAS DE URBANIZACIÓN.

La realización material de las determinaciones propias del Plan Parcial se llevará a cabo mediante el correspondiente proyecto de Urbanización, según lo dispuesto en el art. 159 del TRLSRM.

Estos proyectos técnicos no podrán modificar las previsiones del Plan Parcial que desarrollan, sin perjuicio de las adaptaciones de detalle exigidas por las condiciones técnicas de la ejecución, por las condiciones físicas del terreno, la aparición de causas sobrevenidas, fuerza mayor, o indicaciones formuladas por los técnicos municipales.

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

Los proyectos de urbanización, no así las obras ordinarias, deberán comprender al menos un polígono de actuación completo de los definidos en el

Plan, o etapa si aquellos no se definen. Si su ámbito es inferior al Plan, deberá tener en cuenta la repercusión que el Plan en su conjunto pueda tener sobre el dimensionamiento y niveles de dotaciones y servicios de Proyecto.

Asimismo, el proyecto de urbanización podrá distinguir entre diversas fases para su ejecución en función de la complejidad de la obra, la planificación financiera de su coste o las demandas o necesidades estimadas, de modo que su ejecución se escalone a lo largo del tiempo de acuerdo con dichas posibles fases.

Asimismo los Proyectos deberán cumplir con la normativa vigente de Seguridad y Salud.

El Ayuntamiento de Alhama de Murcia promoverá soluciones que posibiliten un "desarrollo sostenible" como factor de planificación: ahorro energético, de consumo de agua, cuidado en la contaminación paisajística, lumínica, ambiental, etc.

Se deberá justificar expresamente la disposición de:

- Caudal de agua potable necesario.
- Sistema de evacuación de aguas pluviales y residuales.
- Potencia de energía eléctrica necesaria.

Se deben incluir las obras de enlace de todos los servicios citados con los generales del municipio, justificando que éstos últimos tienen la capacidad suficiente para absorber el aumento proyectado. Se debe contemplar las conexiones con tendidos existentes y su posible reutilización.

El proyecto deberá incluir al menos las siguientes obras:

- Pavimentación de viales y aceras.
- Jardinería y ejecución de zonas verdes.
- Dotación de mobiliario urbano.
- Acondicionamiento de solares.
- Señalización de calles y espacios públicos.
- Tráfico y señalización viaria.
- Alumbrado público.
- Energía eléctrica, gas y comunicaciones.
- Distribución de agua potable, red de hidrantes y en su caso potabilización de aguas.
- Evacuación de aguas pluviales y residuales y en su caso depuración de aguas.

Los servicios esenciales deberán cumplir las siguientes prescripciones:

2.4.1. RECEPCIÓN PARCIAL DE OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Será posible la recepción parcial de obras de urbanización, siempre que se cumplan los requisitos prevenidos en la normativa aplicable, y en particular, siempre que el área así urbanizada constituya una unidad funcionalmente autónoma y directamente utilizable, conforme señala el art. 180 RGU.

2.4.2. ABASTECIMIENTO Y DISTRIBUCIÓN DE AGUA POTABLE.

El abastecimiento de agua potable al sector que nos ocupa se realizará a través de la nueva red de abastecimiento de agua potable trazada en proyecto de Plan Especial de Infraestructuras, en el que está prevista la inclusión del sector.

La red propuesta consistirá en la creación de un nuevo depósito de regulación que dará servicio a los nuevos desarrollos previstos y que deberá ubicarse a cota +290 aproximadamente. Este depósito contará con los elementos necesarios para realizar la potabilización de dicha agua.

Desde este depósito partirá una red que distribuirá el agua por gravedad hasta los distintos sectores, que tendrá configuración mallada, con un ramal paralelo a la autovía Alhama- Campo de Cartagena.

La acometida se realizará a la red municipal en el punto y condiciones señaladas por los servicios técnicos municipales, cumpliendo los siguientes requisitos:

Condiciones generales:

El diseño de la red de distribución de agua deberá cumplir el RD 140/2003 del 7 de Febrero por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano o reglamentación posterior que le sustituya.

Todos los materiales en contacto con el agua serán de calidad alimentaria y cumplirán la normativa vigente.

Los Técnicos del Servicio de agua son los encargados, en todo momento, de indicar cuales son los puntos de la red a partir de los que se suministrará agua a las nuevas redes o suministros que se conecten a la red de distribución de agua potable existente.

Condiciones de diseño:

Las Redes de Abastecimiento deberán situarse bajo calzada o acera, siempre que estas existan, o, en su defecto, en terrenos de dominio público legalmente utilizables y que sean accesibles de forma permanente.

Es aconsejable situarlas bajo acera o bajo carriles-bici preferentemente antes que bajo calles de tráfico rodado.

Las tuberías a utilizar en las redes de abastecimiento de agua potable serán de Fundición Dúctil, Polietileno o Acero Galvanizado. Todas las tuberías de la red de abastecimiento deberán de cumplir las especificaciones del Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento.

Se define como diámetro mínimo de las tuberías de la red de distribución a aquellas que tienen un diámetro interior igual o superior a 80 mm; este valor se podrá alterar en circunstancias especiales y siempre bajo la supervisión del Servicio de Aguas.

Materiales:

Tuberías de Fundición Dúctil: será obligatoria su utilización en los tramos de la red de abastecimiento de agua, salvo justificación expresa aprobada por los Servicios Técnicos.

Las tuberías de fundición a emplear en el Término Municipal serán como mínimo de diámetro nominal de 100 mm y de diámetro incluido dentro de la siguiente gama: 90,100,150,200,300,400,500,600,700,800,1000.

Las tuberías de fundición dúctil serán de la serie K9, revestidas interiormente con mortero de cemento y exterior cincado con capa de barniz.

Tuberías de Polietileno: Las tuberías de polietileno se utilizarán para la realización de acometidas. También se podrá utilizar para canalizaciones de distribución de hasta 80 mm de diámetro interior (Diámetro exterior 90 mm.).

Los diámetros exteriores normalizados estarán dentro de la siguiente gama: 25,32,40,50,63 y 90 mm, para las acometidas de diámetro nominal 20,25,30,40,50 y 63 mm.

Las tuberías, deberán ser, como mínimo de presión nominal de 10 Kg./cm². El PE será de alta densidad para canalizaciones de diámetro exterior a partir de 63 mm, y de baja densidad para acometidas de diámetro igual o inferior a 50 mm.

Ubicación y Montaje de Tuberías:

Tabla de aplicación de distancias mínimas entre las redes de agua potable y el resto de servicios, en el Término Municipal:

Excepcionalmente, estas distancias podrán variar si las circunstancias lo exigen, previa aprobación del Servicio de Aguas.

Siempre que sea posible la red de abastecimiento irá en una cota superior a la de alcantarillado.

Elementos hidromecánicos:

Se entiende por elementos hidromecánicos los de cierre y regulación, es decir, aquellos elementos cuya maniobra permita aislar las diferentes redes entre sí o bien la extracción de agua de la red para su uso posterior.

Válvulas de corte y regulación

Dentro de las redes de distribución de agua potable se utilizarán dos tipos de válvulas:

- Válvulas de Mariposa: Realiza funciones de Seccionamiento y Regulación.
- Válvulas de Compuerta: Realiza funciones de Seccionamiento.

Como norma general la elección del tipo de válvula dependiendo del diámetro de la tubería será:

Para diámetros de hasta 200 mm. se utilizarán siempre válvulas de compuerta.

Para diámetros superiores o iguales a 250 mm. se utilizarán siempre válvulas de mariposa.

La presión mínima de trabajo para todas las válvulas a instalar en el término municipal será de 10 atm.

Ventosas

La seguridad de la explotación de las conducciones exige que las operaciones relativas a la expulsión y entrada de aire estén aseguradas y tratadas automáticamente.

Los elementos de estos dispositivos de seguridad han de responder a las tres fases siguientes:

- a) Evacuación del aire en el llenado o puesta en servicio de la conducción.
- b) Admisión de aire, en evitación de depresión, en las operaciones de descarga de la conducción.
- c) Evaporación de bolsas de aire en puntos altos de la conducción, con esta en servicio y periodo de explotación.

Se instalarán ventosas de tres funciones en conducciones de diámetro igual o superior a 150mm., que permitirán la evacuación automática del aire, la desgasificación permanente y la admisión de aire.

En conducciones de diámetro inferior a 150 mm se instalarán ventosas bifuncionales de bola, con unión rosca NPT y partes.

Válvulas de Retención.

Serán del tipo disco partido, tipo "Rubber Chek" o bien de obturador de muelle axial a la conducción y baja inercia, del tipo "Clasar", o bien del tipo de globo "Williams- Hager", siendo el tipo claveta el menos recomendado para su empleo. La presión nominal de estas válvulas corresponderá a los cálculos hidráulicos que su empleo requiera en cada caso.

Hidrantes.

El hidrante se conectará a la red mediante acometida independiente para cada una, siendo el diámetro de la misma igual, como mínimo al del hidrante. La instalación del hidrante dispondrá de válvula de cierre de compuerta.

Los hidrantes se situarán en lugares estratégicos, fácilmente accesibles a los Servicios de Extinción de Incendios y debidamente señalizados conforme a la Norma UNE 23-033.

Los hidrantes de incendio, deberán cumplir la norma NBE-CPI-96 (Condiciones de Protección contra Incendios en los edificios):

El hidrante será del tipo denominado Hidrante Contra incendios de Columna. El sistema de apertura de husillo constará de dos bocas de salida de 70 mm y una de 100 mm.

Los hidrantes se acometerán sobre conducciones con un diámetro mínimo de 100 mm; tan solo en casos excepcionales que así lo requieran se realizará la instalación sobre tuberías de menor diámetro y siempre contando con el visto bueno y supervisión del Servicio de Aguas. La válvula en la conexión con la red general ha de ser igual diámetro que el hidrante.

Acometidas de Agua Potable:

Descripción General:

Se entiende por acometida, aquella instalación compuesta por valvulería, accesorios y conducción, que enlaza la red de distribución con la instalación interior del inmueble que se pretende abastecer.

La acometida responderá al esquema básico que se indica más adelante, y constará de los siguientes elementos:

a) Dispositivos de toma: se encuentra colocado sobre la tubería de la red de distribución y abre el paso de la acometida.

b) Ramal o Tubo: es el tramo de tubería que une el dispositivo de toma con la llave de registro.

c) Llave de registro: estará situada al final del ramal de acometida en la vía pública y junto al inmueble. Constituye el elemento diferenciador entre la Entidad suministradora y el abonado, en cuanto a conservación y delimitación de responsabilidades se refiere.

Su instalación, conservación y manejo, será realizada exclusivamente por El Servicio Municipal de Aguas y sus respectivos costes en la instalación serán satisfechos por el peticionario y/o usuario.

La acometida solo podrá discurrir por terrenos de dominio público.

Cada finca o edificio tendrá su propia acometida, que normalmente se accederá por su zaguán o zona común.

En caso de ser necesarias instalaciones contraincendios, éstas estarán completamente independizadas de las correspondientes a otros usos; contando con un enganche propio sobre la conducción de distribución un aljibe de dimensiones suficientes. Esta estará controlada con un contador que no obstruya el paso del agua y con válvula de corte de paso total.

Una vez montada la acometida, y antes de su tapado, se someterá la acometida a la presión de la red, comprobando que no existen pérdidas de agua.

Tipos de Acometidas:

A. Acometida para contador individual colocado en armario accesible desde la calle.

A criterio del Servicio de Aguas se podrá ejecutar las siguientes variaciones:

- La válvula de entrada del contador no se instala, únicamente la de registro en la acera y la de salida del contador, que hace la función de válvula de paso.

- La válvula de registro ubicada en la acera no se instala y la válvula de entrada del contador actúa como válvula de registro.

- Se instala tanto la válvula de registro en la acera como la válvula de entrada y salida del contador.

B. Acometida para contadores situados en batería, en el interior de la vivienda.

Dimensionado de las acometidas.

La acometida se dimensionará en función del caudal máximo instantáneo que precisen los aparatos instalados en el edificio a suministrar. Su cálculo se ajustará a lo establecido en las Normas Básicas para las Instalaciones Interiores de Suministro de Agua según la orden 9 de Diciembre de 1.975 del Ministerio de Industria.

Control de consumos-Equipos de medida.

Sin perjuicio de lo establecido para cada caso por las Normas Básicas para Instalaciones Interiores de Suministro de Agua, la medición de los consumos que han de servir de base para la facturación de todo suministro se realizará por contador; que es el único medio que dará fe de la contabilización del consumo. El dimensionamiento y fijación de las características del contador será facultad del Servicio de Aguas, que lo realizará a la vista de la declaración de consumo que formule el abonado en su solicitud de suministro, y de conformidad con lo establecido en la Normas Básicas para instalaciones Interiores de Suministro de Agua, según la orden 9 de Diciembre de 1.975

del Ministerio de Industria.

Armarios de ubicación de Contadores.

Se utilizarán armarios normalizados e integrados para evitar filtraciones por humedades en fachada.

Tapas de registro.

Será de aplicación lo estipulado en el apartado relativo a la evacuación de aguas pluviales y residuales.

Condiciones de cálculo:

Para el cálculo del caudal de abastecimiento necesario en el sector que nos ocupa, se han tenido en cuenta la suma de todos los caudales de consumo en el caso más desfavorable, atendiendo así a las especificaciones de los criterios

habituales para la redacción de proyectos de urbanización, control de las obras y recepción de las mismas. Esta premisa de partida, se define con la situación ilógica de que todas las viviendas estuvieran consumiendo el caudal especificado en la misma, que se estuvieran regando a la vez las zonas verdes, que estuviera produciéndose el consumo necesario en los equipamientos, y que a su vez se produjese un incendio de forma que fuera preciso el funcionamiento de dos hidrantes a la vez.

Para adecuar un consumo lógico y más ajustado a la realidad en función de estos baremos se van a considerar a continuación una hipótesis de consumo.

Consiste en la evaluación de los consumos simultáneos de las viviendas (al 95%), con 250l/hab./día, en un período de 10 horas. Limpieza viaria (al 50%) con 5 l/m² para un período de unas 10 horas. Equipamientos, públicos y privados, (al 80%) con un consumo de 20 l/m²/día para un período de 10 horas.

Atendiendo además a los siguientes parámetros:

Ocupación media..... 3,2 hab./Viv.

Coefficiente en punta..... 2,4

Coefficiente de variación..... 1,15

CONSUMOS:

Viviendas: 250 l/hab. día x 1,5 x 2,4 = 0,019 l/sg. hab. 36.000 sg. 0,019 l/sg. hab. x 3,2 hab./Viv. = 0,061 l/sg. Viv.

Consideramos 1 vivienda por cada 100 m² construidos, lo que supone un total aproximado de 2.600 viviendas. 2.600 x 0,08 = 159,47 l/sg.

Dotaciones Públicas: 98.000 m² x 20 l/m²/día x 0,80 = 43,55 l/sg. 36.000 sg.

Total Caudal Máximo de Cálculo = 203,01 l/sg.

No obstante si queremos obtener valores más acordes a la realidad nos basaremos en los cálculos estimados en el Plan de Infraestructuras de Alhama para este sector.

La estimación de las dotaciones de agua para consumo se llevará a cabo por medio de criterios dotacionales, los cuales se expondrán a continuación.

Partiendo de la estimación de viviendas que compondrán el sector, se ha supuesto un promedio de 3,2 habitantes por vivienda debido a que según los datos del Instituto Nacional de Estadística para el 2001, el censo de viviendas en el municipio de Alhama de Murcia era de 5.371 viviendas, mientras que la población según el censo oficial para el mismo año era de 16.316 habitantes, lo que resulta un ratio de 3,03 habitantes por vivienda. Aunque la tendencia del número de habitantes es a la baja en los últimos años y todo parece indicar que seguirá en un futuro, se realiza esta corrección al alza debido al carácter estacionario residencial del sector.

Por esta misma razón se consideran unos índices de ocupación que varían entre el 20% y el 50%, considerándose el 20% para los primeros años y el 50% para un horizonte de 20 años.

Este porcentaje, contrastado de forma experimental por desarrollos similares, podemos obtenerlo numéricamente de la siguiente forma:

- Días de máxima ocupación:

2 días de fin de semana x 52 semanas = 104 días

22 días de temporada alta x 2 meses = 44 días

Total = 148 días

- Días de baja ocupación

365 días año – 148 días = 217 días

Considerando como máxima ocupación una ocupación del 100% y como baja una ocupación del 25% obtenemos la siguiente ocupación media.

Las previsiones aquí contempladas son previsiones optimistas de ocupación lo que confiere a los resultados un coeficiente de garantía suficiente.

El uso del suelo es residencial en su mayoría por lo que estima una dotación bruta sin la aplicación de coeficientes de ocupación igual a 250 l/hab.día lo que supone una dotación a demanda de 125 l/hab.día (dotación bruta unitaria), cifra por debajo de la Encuesta sobre el suministro y tratamiento de agua, del Instituto Nacional de Estadística, que realizada en 2004, mostraba para la Región de Murcia consumos entorno a 149 l/Hab.día para el 2003 y 161 l/hab.día para el 2004. Además nos encontramos por debajo de los parámetros de dotaciones y poblaciones adoptados por la ORDEN de 13 de agosto de 1999 por la que se dispone la publicación de las determinaciones de contenido normativo del Plan Hidrológico de Cuenca del Segura, aprobado por el Real Decreto 1664/1998, de 24 de julio, así como lo establecido en el apartado 3.1.2 de la Orden ARM/2656/ de 10 de septiembre, por la que se aprueba la instrucción de planificación hidrológica. (B.O.E núm. 229, de 22/09/2008).

Se prevé un estado de crecimiento paulatino con dos fases claramente diferenciadas, una primera fase durante la construcción de los complejos y otra posterior en la que a un ritmo variable se van alcanzando niveles de ocupación mayores. En este sentido se ha previsto un periodo de construcción de unos 5-6 años y se estima que se alcance un año horizonte a veinte años desde el inicio de la ejecución.

Se muestran a continuación, la previsión de crecimiento detallada para el sector. Se fija como comienzo del desarrollo el año 2013, siendo éste un dato aproximado, y como año horizonte veinte años transcurridos desde el inicio.

2.4.3. ENERGÍA ELÉCTRICA, GAS Y COMUNICACIONES.

- ENERGIA ELECTRICA:

La infraestructura eléctrica de acometida a la actuación, de acuerdo con la petición de conexión correspondiente se cursará a la compañía suministradora y de las posteriores conversaciones mantenidas con responsables de la misma en la zona, se decidirá realizar soluciones por medio de circuito a 20 KV con acometida a subestación S.T. Alhama existente, desde la que se realizará una distribución en media tensión de 20Kv, con llegada al sector de conformidad con los proyectos realizados al efecto por la mercantil promotora, según prescripciones de la compañía para ese nuevo trazado. La potencia calculada simultánea es del orden de unos 30.000 Kw.

El proyecto en ejecución se tramitará en Iberdrola, S.A. y deberá contar a los efectos oportunos con la Autorización Administrativa correspondiente.

La distribución de energía eléctrica en media tensión se realizará desde la subestación LÍMITE a cada uno de los futuros desarrollos mediante líneas aéreas y subterráneas de tensión nominal 20 Kv. La red de distribución y suministro propuesta para el sector, se indica en la siguiente tabla.

La previsión de potencia estimada es del orden de unos 26.500 Kw. El proyecto en ejecución se tramitará en Iberdrola, S.A. y deberá contar a los efectos oportunos con la Autorización Administrativa correspondiente.

- GAS:

En el mencionado proyecto de Plan Especial de Infraestructuras existe proyectado red de distribución de Gas Natural para usos domésticos-comerciales e industriales en el conjunto de los desarrollos urbanísticos previstos en el término municipal de Alhama.

En la red que se proyecta el suministro se realiza desde el punto de entrega previsto en el gaseoducto ubicado próximo al núcleo urbano de Alhama, y señalado de forma aproximada en el plano 18 de este documento.

Desde este punto parte la red de distribución en APA (Tubo de acero de 16 bares de 8" de diámetro) que se canaliza, discurriendo su trazado paralelo a autovía Alhama- Campo de Cartagena, en la franja de terreno definido para servicios.

La entrega de gas al sector se realizará a través de una estación de Regulación y Medida. Próximo a los sectores se instalan las distintas E.R.APA/MPA (16/4 bares) a donde llegan las tuberías de distribución; desde estas, se canalizará en MPA para dar suministro a los distintos sectores. Las redes interiores del sector serán objeto de proyecto específico.

Actuación Denominación de Línea Sección mm² Tensión Kv Número de líneas
L. Tramo Long. Líneas Sierra de Alhama golf LMT-06 240 20 1 9,82 19,64

- INFRAESTRUCTURAS COMUNES DE ACCESO A MEDIOS AUDIOVISUALES:

En la actualidad, la infraestructura de telecomunicación del ámbito de Alhama está formada por líneas de postes de madera y tendidos aéreos con cables de pares en unos casos y cables de pares y fibra óptica en otros, suficiente para satisfacer la demanda actual, pero incapaz de satisfacer la demanda de nuevos desarrollos, lo que implica el refuerzo de la red y extensión de las redes capaces. El proyecto de Plan Especial de Infraestructuras recoge una propuesta de ampliación de red.

Al sector que nos ocupa se dará servicio a través de línea de fibra óptica a la que entroncaremos en punto indicado en la documentación gráfica. Al llegar el cable de fibra óptica al punto de entronque del sector, se coloca un armario de distribución de fibra óptica PTRO (punto de terminación de repartidor óptico) por cada 150 abonados, siendo 1600 m. la distancia máxima entre armarios y 800 m la distancia máxima a abonado.

Una vez suministrado el punto de entronque, las canalizaciones serían subterráneas, cumpliendo las especificaciones de este Real Decreto y bajo las aceras del viario que se proyecte en los posteriores Plan/es Parciales y Proyectos de Urbanización que se redacten.

La definición de los trazados, cálculos justificativos, materiales y soluciones constructivas se desarrollarán posteriormente en el Plan/es Parciales y Proyectos de Urbanización.

2.4.4. REDES DE ALUMBRADO PÚBLICO.

Condiciones Generales.

1. Los proyectos se elaborarán según lo dispuesto en las presentes Normas y demás Ordenanzas, Pliegos de Condiciones e Instrucciones que a tal fin se aprueben por el Ayuntamiento.

2. En el proyecto de urbanización, se contemplarán los elementos de la red que son necesarios para garantizar el correcto alumbrado de los viales de que se trate, incluso si hubiera de salir del ámbito espacial estricto, siendo propio del mismo la determinación de obras y costes adicionales que en las instalaciones, servidumbres y elementos accesorios suponga, garantizando su conservación en caso de que el Ayuntamiento no los reconozca y reciba como propios de la red municipal.

3. A efectos de la aplicación de los preceptos de estas Normas, se consideran instalaciones de alumbrado público o exterior las que tienen por finalidad la iluminación de las vías de circulación o comunicación, los parques, los jardines y las de los espacios comprendidos entre edificaciones que, por sus características o seguridad general, deben permanecer iluminados, de forma permanente o circunstancial y, en general, todas las instalaciones que se conecten a la red de alumbrado exterior.

4. A los efectos de ahorro energético, se podrá imponer un sistema de reducción de flujo luminoso que podría ser: por reactancias de doble nivel con o sin hilo de mando, para instalaciones con pocos puntos de luz, o bien por reductor de flujo luminoso y estabilizadores de tensión de cabecera de línea para instalaciones de mayor entidad.

Condiciones de diseño.

1. Los tipos de implantación básicos de los puntos de luz se adoptarán en función de la relación entre la anchura de la calzada y la altura de montaje del punto de la luz, de acuerdo con los siguientes criterios:

Implantación a/h

Unilateral.....1

Tresbolillo..... de 1 a 1,3

Pareada.....mayor de 1,3

2. En las vías de doble calzada, separadas por banda central no superior a 12 metros de anchura, las luminarias podrán colocarse sobre báculos de doble brazo, situados en dicha banda central cuando la anchura de cada calzada no exceda de 12 metros.

3. La altura de las luminarias sobre el plano de la calzada estará comprendida entre 3 y 4 m. para áreas de jardín y peatonales, y 9 m. para otros viales, pudiendo recurrir a alturas superiores cuando se trate de vías muy importantes, plazas o cruces superiores. Para el cálculo de la altura citada se tendrá en cuenta el ancho de la calzada, la potencia luminosa de las lámparas y la separación entre unidades luminosas.

4. Las luminarias, apoyos, soportes, candelabros y cuantos accesorios se utilicen para este servicio público responderán a los tipos normalizados o utilizados por el Ayuntamiento y serán análogos a los empleados en calles de características semejantes.

5. Las redes de distribución del alumbrado público serán independientes de la red general y se alimentarán directamente del centro de transformación mediante circuito propio, o bien desde el punto que designe la compañía suministradora de la energía a petición del ayuntamiento.

6. Las acometidas de las redes de alumbrado público se procurará efectuarlas dentro del centro de transformación de las compañías suministradoras del fluido

eléctrico, y los centros de mando podrá ser: manuales, unifocales, multifocales o automáticos, según la clase de instalación de alumbrado público y sus características serán semejantes a las utilizadas por el Ayuntamiento.

7. El tendido de las redes de alumbrado público y privado será siempre subterráneo en nuevas urbanizaciones.

8. Las canalizaciones para alumbrado público se realizarán mediante la colocación de conductos flexibles de doble capa y diámetro entre 70 y 100 mm. en zanjas de profundidad no inferior a 0,40 m., con capa de hormigón de protección. Se colocarán uno o dos conductos dependiendo del número de circuitos y la importancia de éstos. En los cruces de calzada estos conductos se aumentarán en uno mas de reserva y en este caso se hormigonarán hasta el nivel de rasante.

Materiales.

1. Se utilizarán aquellas fuentes de luz cuyo rendimiento luminoso, entendiendo por tal la relación entre el flujo luminoso emitido y la potencia eléctrica consumida (Mi/w) sea lo más elevada posible, cuando resulte apropiada la temperatura y el rendimiento cromático, adoptándose la potencia idónea para cada tipo de instalación.

2. Las luminarias a emplear en el alumbrado público viario serán conforme a la norma UNE-EN 60.598-2-3 y la UNE-EN 60.598-2-5 y requerirán la aceptación previa del Servicio municipal correspondiente. Las luminarias a instalar serán tales que el flujo hemisférico superior instalado (proporción en% del flujo de una luminaria que se emite sobre el plano horizontal respecto al flujo total saliente cuando la luminaria está montada en su posición de instalación) no superará los límites establecidos en la tabla siguiente:

3. El equipo auxiliar adoptado deberá ser de Alto Factor (A.F.), adecuado para suministrar a la fuente de luz las características eléctricas que necesite para un correcto funcionamiento, emisión de elevado flujo luminoso y bajo consumo energético.

4. La red de alimentación de los puntos de luz estará constituida por conductores de cobre Tipo RV 0,6/1KV unipolares y para las redes grapadas en fachada serán siempre multipolares. Se dispondrá de un conductor de protección para la red de puesta a tierra de igual sección al de las fases distribuido por toda la red de alimentación. La red de mando para el sistema reductor de flujo se realizará con dos conductores, uno para la fase de mando y otro para el neutro.

5. Los brazos murales serán metálicos, zincados o galvanizados en caliente e irán soldados directamente sobre plantilla para su sujeción al paramento.

6. Los báculos y columnas estarán homologados, y deberán disponer del correspondiente certificado de conformidad, emitido por Organismo competente, donde conste que la empresa fabricante de los báculos y columnas a emplear cumplen con las especificaciones técnicas que le sean de aplicación. En todos los casos, dispondrán de portezuela, provista de cierre mediante llave especial de mantenimiento, y que permita el alojamiento en su interior de la caja de conexión y protección.

7. Los cuadros de mando y protección se ubicarán en sitio visible y accesible, lo más cercano posible a los C.T. de la empresa suministradora. Se montarán en armarios sobre peana de hormigón. Estos armarios serán de tamaño adecuado a los elementos a alojar en su interior, dejando un 25% de más en reserva a posibles reformas o ampliaciones y dispondrán de cierre de seguridad. El

accionamiento del encendido será automático, teniendo así mismo la posibilidad de ser manual, actuando sobre el circuito de fuerza mediante un interruptor. El encendido automático se gobernará mediante reloj astronómico.

8. Se dispondrá de un diferencial de media sensibilidad y rearme automático por cada circuito. Asimismo, se protegerán con magnetotérmicos unipolares cada una de las fases de salida de todos y cada uno de los circuitos que partan del cuadro de mando y protección.

9. En los centros de mando y protección se instalará, cuando sea necesario, el armario homologado por la compañía suministradora para el seccionamiento de acometida y el equipo de medida con arreglo a la demanda de la instalación.

Iluminación.

En las nuevas urbanizaciones y calles que se proyecten, se adoptarán los valores lumínicos que se señalan en la siguiente tabla. Dichos valores podrán ser variados, cuando nuevas técnicas de iluminación ó las recomendaciones de los Organismos competentes en la materia, lo aconsejen. Los valores que se citen se entienden en servicio.

2.4.5. CALZADAS, APARCAMIENTOS Y ACERAS.

- VIALES:

En lo referente al trazado en alzado de las calles, la pendiente recomendable estará comprendida entre un 2% y un 4% siendo la máxima admisible del 7%, salvo expresa justificación en casos especiales.

La anchura mínima de las medianas será de 1,80 metros, siendo obligatorio su pavimentación o ajardinamiento.

Para carriles-bici el ancho mínimo será de 1,50 m.

Pasos peatonales: en las calles locales y residenciales deben disponerse pasos peatonales donde existan corrientes significativas de cruce, aunque tengan lugar en puntos en que interrumpa el tráfico de vehículos. Los pasos de peatones en estos casos conservarán el ancho de la acera de acceso y como mínimo tendrán 2,5 metros.

- FIRME:

Para el cálculo del firme se tendrá en cuenta las instrucciones y normativas vigentes, y más concretamente lo establecido en la Instrucción 6.1 I.C. y 6.2. I.C. y la Orden Circular 10/2002, del Ministerio de Fomento, debiendo dimensionar el mismo en función de las cargas del tráfico, climatología, etc.

- RELLENO DE ZANJAS:

El material a emplear en el relleno estará exento de arcilla, margas ó materias extrañas. Cada una de las capas tendrá un espesor máximo que permita, con los medios utilizados en obra, obtener el grado de compactación exigido en cada una de ellas.

- ACERAS Y ZONAS PEATONALES:

Deberán cumplir la normativa vigente de accesibilidad. El ancho mínimo de aceras será de 1.50 m. en áreas de nuevo trazado. Recomendable mayor o igual a 2.50 m. Pendiente longitudinal mínima del 1% y máxima del 7%, salvo casos excepcionales que deberán justificarse expresamente. Pendiente transversal máxima del 3%.

Las aceras de ancho mayor a 2 m. se acompañarán de alineaciones de árboles. En zonas peatonales se deberá estudiar la inclusión de balizas u otros elementos para impedir la circulación de vehículos.

- MATERIALES A UTILIZAR:

Serán especificados en el correspondiente proyecto de urbanización.

2.4.6. JARDINERÍA Y EJECUCIÓN DE ZONAS VERDES.

Las zonas verdes se urbanizarán de forma completa para su uso público, definiendo totalmente los espacios resultantes en el proyecto.

Las aceras de ancho mayor a 2 m. se acompañarán de alineaciones de árboles. Todo el arbolado que se ubique en pavimentos rígidos deberá contar con alcorques de 1.00x0.80 m mínimo. Estos no deben presentar resaltos con respecto al pavimento exterior, siendo de piezas de bordillo especiales de hormigón o piedra natural, o marcos metálicos formados por perfiles L.

En el interior se deberá rellenar con grava dejando el mismo nivel del pavimento, ó colocando una pieza especial de alcorque metálica ó de hormigón. El calibre mínimo de los árboles a plantar debe ser de 14 cm.

Las zonas ajardinadas de jardines y zonas verdes deberán contar con árboles de hoja caduca y árboles de hoja perenne. En general la vegetación empleada debe corresponder a la zona mediterránea, contando siempre con instalación de riego por goteo. Para la posición de árboles en zonas ajardinadas debe estudiarse el soleamiento de la parcela.

- INSTALACION DE RIEGO POR GOTEO:

Será obligatoria en todas las plantaciones, también en zonas de césped u otras especies tapizantes. La tubería será de polietileno, dentro de tubo de PVC corrugado de 63 mm. mínimo.

La instalación incluirá programadores, llaves de paso, placas, tornillos, juntas y soportes, así como la valvulería necesaria. El uso de aspersores en vez de riego por goteo deberá justificarse expresamente.

En zonas verdes mayores de 500 m² se deberá incluir en el diseño del jardín una caseta para herramientas de jardinería e instalación de programadores, valvulería, etc.

2.4.7. ACONDICIONAMIENTO DE SOLARES.

Las parcelas resultantes de la urbanización deberán entregarse al finalizar las obras, desbrozadas y rasanteadas, sin desniveles interiores considerables.

2.4.8. SEÑALIZACIÓN DE CALLES Y ESPACIOS PÚBLICOS.

- SEÑALIZACIÓN VERTICAL:

Será obligatoria la señalización de calles, avenidas, jardines y otros espacios públicos. En lo relativo a señalización nueva a colocar, la forma, color, diseño, símbolos, significado y dimensiones de las señales de obra deberán cumplir lo establecido en el Catálogo oficial de señales de circulación.

Se cumplirá lo establecido en la normativa vigente y más concretamente en la Instrucción 8.1 I.C. del Ministerio de Fomento y el Reglamento General de Circulación.

Las señales se dispondrán en la acera de tal forma que no constituyan un obstáculo para el peatón, siendo la diferencia de altura entre el borde inferior de la señal o cartel y la acera igual o superior a 2,2 metros.

En lo relativo a colores, tipo de letra, nivel de reflectancia, códigos, etc., se ajustará a lo establecido en la Instrucción anteriormente citada.

En cualquier caso dentro del Proyecto se incluirá un plano de señalización, con la disposición de la misma en planta, independientemente del resto de planos de señalización necesarios, (detalle, etc.)

- SEÑALIZACIÓN HORIZONTAL:

El fin inmediato de las marcas viales es aumentar la seguridad, eficacia y comodidad de la circulación, por lo que es necesario que se tengan en cuenta en cualquier actuación vial como parte integrante del diseño, y no como mero añadido posterior a su concepción.

Se deberán señalar los distintos carriles de los viales, las zonas de aparcamiento, delimitación de carril- bici, etc. Para la redacción del Proyecto se tendrá en cuenta lo establecido en la normativa vigente y más concretamente en la Instrucción 8.2 I.C. de señalización Horizontal del Ministerio de Fomento.

En lo relativo a los pasos peatonales la seguridad y comodidad de los trayectos peatonales debe primar sobre los demás condicionantes de diseño. En primer lugar debe asegurarse la comodidad de la trayectoria de los peatones, sin desviaciones innecesarias.

En las calles locales y residenciales deben disponerse pasos peatonales donde existan corrientes significativas de cruce, aunque tengan lugar en puntos en que interrumpa el tráfico de vehículos. Los pasos de peatones en lo posible conservarán el ancho de la acera de acceso y como mínimo tendrán 2,5 metros.

El ancho de la banda del paso será de 50 cm, para lo cual se hará que la banda más próxima al borde de la calzada o al bordillo quede a una distancia del mismo comprendida entre 0 y 50 cm.

En lo relativo a los materiales a emplear para la señalización horizontal, la pintura será la más adecuada dependiendo su elección del tipo de pavimento donde se disponga, de la climatología, etc. En cualquier caso la temperatura ambiente a la hora del pintado será superior a 7.º C.

2.4.9. TRÁFICO.

Los proyectos deberán tener un estudio de tráfico, ajustado a lo establecido en el presente PGMO, Reglamento General de la Circulación, Ordenanza Municipal de Circulación en las vías Públicas y resto de normativa vigente. Deberá presentarse plano con la señalización necesaria, incluyendo los sentidos de circulación propuestos.

Cuando la ejecución de las obras suponga una afección al tráfico del resto del municipio, la empresa realizadora de las obras comunicará dicha afección con una antelación mínima de 48 horas, avisando a tal efecto a la Policía Local de Alhama de Murcia. En urbanizaciones mayores de 500 viviendas y situadas a más de 500 m. del núcleo urbano del municipio se deberá prever transporte público, con paradas y zonas de aparcamiento para taxis y autobuses, incluyendo marquesinas, señalización vertical y horizontal, etc.

2.4.10. EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES.

- No se autorizan fosas sépticas.
- Distancia máxima entre pozos de registro debe estar comprendida entre 30-60 m.
- Diámetro mínimo de las conducciones 300,00 mm.

- Vertido a punto designado por los servicios técnicos municipales.

En el sector que nos ocupa, se pretende la realización de 2.600 viviendas aproximadamente, lo que supondrá 8.320 habitantes en máxima ocupación, por lo que se plantea para el sector una solución independiente a los del núcleo urbano de Alhama, al igual que el resto de nuevos desarrollos urbanísticos, del término municipal, sin perjuicio de poder adoptar como solución la de agrupar dichas aguas procedentes de varios sectores, en una sola estación depuradora.

Para calcular el caudal punta generado por el desarrollo, se ha tomado el caudal obtenido para el abastecimiento de agua potable minorándolo con un coeficiente reductor del 0,85 en concepto de pérdidas en las redes de abastecimiento y saneamiento así como de los caudales consumidos. Según esto, el caudal de agua residual producido en este desarrollo, se relaciona a continuación:

Sector	Nº Habitantes	ocupación media anual	Volumen (m3/día)	Caudal Medio (l/s)	Caudal Punta (l/s)
Sierra de Alhama	4.160	884	10,23	24,55	

En el interior del sector se propone la construcción de una estación depuradora, independiente y de titularidad privada, las redes que conduzcan las aguas residuales a ellas serán internas de cada sector. Además, hay que destacar que los efluentes de la depuradora serán reutilizados íntegramente, ya sea para el riego de zonas verdes y campos de golf, o bien en el exterior, previo acuerdo con las mancomunidades de regantes existentes en la zona. En conclusión, esta red no posee ningún punto de vertido a cauce público, por lo que no plantea problemas a la red existente y se calculará y desarrollará en Proyecto de urbanización correspondiente.

- CRITERIOS GENERALES:

Las Redes de Saneamiento deberán situarse bajo calzada, siempre que ésta exista, o, en su defecto, en terrenos de dominio público legalmente utilizables y que sean accesibles de forma permanente.

El Servicio de Aguas podrá autorizar o exigir la instalación de Redes de Saneamiento en aceras de acuerdo a lo exigido en este apartado.

La separación entre las tuberías de las Redes de Saneamiento y los restantes servicios, entre generatrices exteriores, será como mínimo: 1.00 m. en proyección horizontal longitudinal. 1.00 m. en cruzamiento en el plano vertical.

En todo caso las conducciones de otros servicios deberán separarse lo suficiente como para permitir la ubicación de los pozos de registro de Saneamiento. Ninguna conducción de otro servicio podrá incidir en pozo de Registro de Saneamiento. El trazado de la red de saneamiento tendrá preferencia sobre el de cualquier otra conducción. Toda red, o tramo de la misma, de nueva construcción deberá ser sometida a pruebas de estanqueidad antes de su puesta en servicio.

- MATERIALES:

El material para los Tubos de una Red de Saneamiento podrá ser:

- HORMIGON ARMADO (preferentemente con homologación americana ASTM)
- P.V.C., COLOR TEJA O SIMILAR (UNE 53.332)
- POLIESTER.
- POLIETILENO.

- FUNDICIÓN CON RECUBRIMIENTO INTERIOR DE MORTERO O POLIURETANO.

Los pozos de Saneamiento se construirán en hormigón en masa o en ladrillo, y podrán ser prefabricados o contruidos "in situ". Para conducciones de elevado diámetro se podrán plantear secciones con geometría distinta a la circular (ovoides, cajones,...), siempre que se realicen las transformaciones necesarias para garantizar la sección de paso equivalente. Estas instalaciones especiales se llevarán a cabo bajo la supervisión directa de los técnicos de la empresa suministradora y previa aprobación del proyecto correspondiente.

- CARACTERÍSTICAS DE LAS TUBERÍAS:

Las tuberías deberán cumplir las prescripciones técnicas indicadas en el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Saneamiento de Poblaciones. Orden del 15 de Septiembre de 1.986 del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo. Se establece en 300 mm el diámetro mínimo interior Alcantarillado. El diámetro se establece en acometidas el diámetro mínimo a utilizar de 200 mm.

- ELEMENTOS A INSTALAR EN LA RED DE SANEAMIENTO:

Pozos de registro.

Tienen como finalidad el tener localizada la Red de Saneamiento y permitir las labores de explotación y limpieza. Se ubicarán:

- Inicios de Ramal.
- Contrapuntos de quiebro.
- Contrapuntos de reunión de dos o más ramales.
- Puntos de cambio de diámetro de las conducciones.
- En tramos rectos de la Red, con distancias entre 30 y 60 metros.
- En casos de incorporación de acometida con pequeño diámetro en relación con al del colector.

Tipología y Dimensiones:

Los pozos de registro hasta conducción de DN 800 de hormigón armado prefabricados, y de ladrillo macizo de un pie unido con mortero de arena y cemento con media caña de fondo, pudiendo ser empleados materiales plásticos adecuados al uso de este servicio.

Acometidas de alcantarillado.

Se denomina acometida de saneamiento, aquella instalación compuesta por arqueta de registro y un conducto subterráneo denominado albañal que tiene la finalidad de evacuar las aguas residuales y/o pluviales desde un edificio o finca a una alcantarilla pública.

Sus condiciones se fijarán en función del tipo de propiedad servida, de las características del agua residual a evacuar, de los caudales, y del punto de entronque a la Red de Saneamiento. Cada edificio, finca o industria tendrá su acometida independiente.

Las acometidas se instalarán de diámetro mínimo 200 mm con la limitación que a continuación se expone. Las acometidas que resulten de diámetro de 200 mm no podrán tener una longitud superior a 40 m; en caso contrario deberá instalarse de diámetro de 300 mm. El trazado en planta de la acometida deberá ser en LÍNEA RECTA, no admitiéndose codos ni curvas.

Tapas de registro.

Las tapas de pozos de registro serán de fundición dúctil FGE-42-12, según normas UNE 41-300-87, equivalente a la EN-124 de 40 Tm. luz libre 600 mm no ventilada, conjunta de polietileno entre tapa y marco, cierre de seguridad o dispositivo de acerojado, superficie antideslizante y revestimiento de pintura asfáltica. Dependiendo del tipo de cargas que tengan que soportar las tapas se instalarán de una de las siguientes clases:

- Clase B-125 (C.C. 125 KN): Se instalará en zonas peatonales en las que puntualmente se abren al tráfico ligero, cunetas y estacionamiento de vehículos ligeros.

- Clase C-250 (C.C. 250 KN): Se instalarán en zonas peatonales en las que puntualmente se abren al tráfico ligero, cunetas y estacionamiento de vehículos pesados.

- Clase D-400 (C.C. 400 KN): Para instalar en calzadas de tránsito general, incluyendo las correspondientes a calles peatonales abiertas regularmente al tráfico rodado a determinadas horas de forma puntual al tráfico pesado y general. Todas las tapas de pozos de registro deberán contener obligatoriamente logotipo y texto del Ayuntamiento de Alhama de Murcia conforme al modelo facilitado por los técnicos municipales.

- ZANJAS:

La profundidad y anchura estarán acordes al tipo de canalización a albergar. El relleno de éstas se realizará de la siguiente forma:

1.º Lecho de arena de 10 cm de espesor.

2.º Cubrición de la tubería mediante arena con un mínimo de 10 cm sobre la generatriz superior de la tubería.

3.º Relleno de zahorra artificial compactada por tongadas de espesor máximo 30 cm alcanzando un grado de compactación del 95% del proctor modificado en capas inferiores y del 98% en capas superiores.

2.4.11. EVACUACIÓN DE AGUAS PLUVIALES.

La disposición de las redes de saneamiento de aguas pluviales se resolverá internamente, en el sector, una vez planteada su ordenación interior, de tal manera que no se afecte a la dinámica natural existente en la actualidad.

Dado que la zona pluviométrica es de cierto riesgo, y previniendo posibilidad de avenidas e inundaciones, se deberá diseñar un viario y espacios libres de modo y manera que, coincidiendo con estos drenajes, se ubiquen zonas que aun no lo están destinadas al tráfico rodado se contemplen como zonas inedificables de espacios libres no deportivos, para que la absorción y canalización de las mismas sigan los itinerarios que siempre han tenido hasta la fecha, y sigan vertiendo a los puntos donde hasta el presente lo han venido realizando. Se utilizará el trazado actual del terreno para evacuar las aguas pluviales a Rambla de Guirao, cuyo trazado actual atraviesa la autovía de Alhama-Cartagena. No obstante teniendo en cuenta que las aguas de lluvia discurrirán en el interior de nuestro ámbito además por los bombeos de las calzadas previstas, será conveniente asegurar algunos puntos de recogida mediante sumideros de absorción convenientemente canalizados a estas vaguadas naturales o puntualmente a la red de saneamiento que se proyecte.

En cuanto a los criterios generales, materiales a emplear, características de las tuberías, elementos de red, etc. se realizará conforme a lo establecido para redes de evacuación de aguas residuales.

La definición de los trazados, cálculos justificativos, materiales y soluciones constructivas se desarrollarán posteriormente en el Plan/es Parciales y Proyectos de Urbanización que se redacten una vez aprobado el presente documento.

2.4.12. MOBILIARIO URBANO.

El mobiliario urbano a incluir en zonas verdes, zonas peatonales o aceras deberá estar señalado en un plano específico donde se determine su posición y características, y deberá ser aprobado por los Técnicos Municipales antes de su colocación. No podrá autorizarse la instalación de mobiliario urbano en aceras, paseos, medianas o en general, en espacios públicos, de anchura inferior a 3 m, o de anchura superior si una vez instalado aquél no quedase un espacio libre de paso de al menos 2 m. de ancho.

KIOSKOS:

Para instalación de Kioscos, construcciones auxiliares, marquesinas, armarios de telefonía, contenedores, etc. se deberá presentar planos detallados del objeto y de la situación propuesta. Su diseño deberá tener en cuenta las características exigidas en las ordenanzas de obra.

BANCOS:

En aceras ó vías peatonales donde se ubiquen bancos, deben disponerse al menos 1 cada 25 metros lineales. Deberán instalarse en zonas que no dificulten la circulación, estudiar adecuadamente el asoleamiento para que reciban sombra, procurando alternar zonas de sombra por la mañana y por la tarde.

Los modelos de bancos a emplear deberán estar contruidos con materiales adecuados para la intemperie, y sus elementos de madera no presentar deformaciones, grietas ó aristas astilladas. Se deberán presentar certificados de calidad y garantía del fabricante.

PAPELERAS:

En el caso de que la descarga de residuos se realice mediante giro del recipiente, deberán llevar incorporado un dispositivo anti-retorno. Deberán estar construidas con materiales rígidos y resistentes, con características antivandálicas.

JUEGOS INFANTILES:

Se planificará adecuadamente la localización de las áreas infantiles, debiendo estar suficientemente protegidas de riesgos externos y ser fácilmente accesibles, especialmente para personas discapacitadas.

Los juegos deberán ser seguros y resistentes, así como visualmente atractivos, de forma que resulten estimulantes para los niños. Se debe indicar por medio de rótulos las edades adecuadas para cada juego.

Se instalarán en superficies creadas para tal fin, con las dimensiones adecuadas para las características de cada juego. Los pavimentos de dichas superficies serán de materiales adecuados para amortiguar golpes y caídas. Los bordes en cambios de pavimentos no deberán tener resaltos. Deberán cumplir las características de las NORMAS UNE-EN 1176, UNE-EN 1177 Y UNEEN 147101. Se deberá presentar certificado de homologación y garantía del fabricante.

EJECUCION DE FUENTES:

Su diseño debe prever la recirculación de agua. Salvo previa autorización, deberá disponer de un depósito con volumen suficiente para alojar el agua del vaso para su limpieza. Deberá cumplir con el Real Decreto 865/2003 de 4 de julio, por el que se establecen los criterios higiénico-sanitarios para prevención y control de la legionelosis.

CONTENEDORES:

Para aquellas edificaciones que alberguen un número mayor de cuarenta (40) viviendas, se deberá proyectar la disposición de los contenedores de recogida de R.S.U. a razón de un mínimo de 1 contenedor de R.S.U. cada veinticinco (25) viviendas y contenedores de recogida selectiva (1 de papel y cartón, 1 de envases ligeros y 1 de vidrio), a razón de un mínimo de un (1) contenedor de cada tipo, cada 125 viviendas, en zonas de baja o media densidad y uno (1) cada 200 viviendas en zonas de alta densidad.

En aquellas Unidades de Actuación en Suelo Urbano o Sectores o Unidades de Actuación en Suelo Urbanizable se deberán proyectar la disposición del sistema de recogida de sólidos urbanos según el siguiente Cuadro: Unidades de Actuación desde 40 viviendas a 1000 viviendas o de 4000 m² de edificación residencial a 100.000 m² de edificación residencial, a razón de:

- 1 UD CONTENEDOR DE R.S.U. POR CADA 25 VIVIENDAS.
- 1 UD CONTENEDOR PAPEL Y CARTÓN POR CADA 125 VIVIENDAS en zonas de baja o media densidad y 1 CADA 200 VIVIENDAS en zonas de alta densidad.
- 1 UD CONTENEDOR VIDRIO POR CADA 125 VIVIENDAS en zonas de baja o media densidad y 1 CADA 200 VIVIENDAS en zonas de alta densidad.
- 1 UD CONTENEDOR ENVASES LIGEROS CADA 125 VIVIENDAS en zonas de baja o media densidad y 1 CADA 200 VIVIENDAS en zonas de alta densidad.

Unidades de Actuación de más de 1000 viviendas y/o mas de 100.000 m² de edificación residencial, se ajustará al ratio de contenedor/vivienda reflejado anteriormente, si bien en estos casos se dispondrán sistemas de contenedores soterrados, de apertura y cierre mediante sistema hidráulico autónomo, o bien sistemas neumáticos de recogida para toda la Unidad de Actuación, en cualquier caso de acuerdo con las Ordenanzas municipales y conforme a los criterios establecidos para la recogida y limpieza viaria del municipio de Alhama de Murcia.

En el Proyecto deberá quedar reflejado claramente la ubicación de los contenedores, contenedores soterrados, etc., en el Documento PLANOS, así como el importe de adquisición y colocación de los mismos dentro del Documento PRESUPUESTO.

APARTADOS DE CORREO:

Para urbanizaciones mayores de 1.000, viviendas será obligatoria la ubicación de una zona para centralización de casillas de correo.

2.5. NORMAS DE EDIFICACION.

Se describen en este apartado las prescripciones a imponer a las vías públicas, las normas generales exigibles y las particulares de cada zona de uso homogéneo, especificando los usos predominantes, tolerados y prohibidos.

No obstante, estas determinaciones podrán ser objeto de variación a nivel de detalle en función de las características del terreno, de especificaciones

técnicas de la obra, de indicaciones de los técnicos municipales y otras causas debidamente justificadas.

2.5.1. LAS OBRAS Y LAS VIAS PÚBLICAS.

Son vías públicas las de circulación, rodada o peatonal, señaladas como tales en el Plan. Los tipos y características de estas vías se describen a continuación y en la documentación gráfica.

2.5.1.1. VIA PRINCIPAL.

El vial principal es el que recorre de forma casi perimetral la totalidad del sector. Tiene una sección de 20 m. variable con una mediana que se ensancha en determinados puntos para facilitar el acceso a diferentes zonas y proporcionar una sensación de amplitud.

Ancho total 20 m.: ancho de acera 1,80 m junto a parcelas residenciales y 3,00 m. junto a zona verde.

Parterre de 1,00m junto acera de 3,00 m.

Aparcamiento de 2,20 m. a ambos lados.

Dos carriles de circulación de 4,00 m. separados por mediana de dimensión variable.

Velocidad máxima 40 km/h.

2.5.1.2. VIALES SECUNDARIOS.

Es el que nace de la principal y da servicio a los diferentes núcleos residenciales. Dentro de esta tipología encontramos diferentes secciones de vial.

Ancho total 15m: ancho de acera 1,50 m y 2,30 m.

Parterres de 1,00m junto a ambas aceras.

Aparcamiento de 2,20 m en el lado de acera de 2.30 m.

Calzada de dos carriles de circulación de 7,00 m.

Velocidad máxima 40 km/h.

Ancho total 20m: ancho de acera 2,00 m y 2,80 m.

Parterres de 1,00m junto a acera de 2,00 m.

Aparcamientos de 2,20 m., a ambos lados de mediana de 1,80 m.

Calzada separada por mediana con carriles de 4,00 m.

Velocidad máxima 40 km/h.

Ancho total 14,50m: ancho de acera 1,50 m y 2,00 m.

Parterre de 1,00m junto a acera de 2,00m. y parterre de 0,80m junto acera de 1,50 m.

Aparcamiento de 2,20 m.

Calzada de dos carriles de circulación de 7,00 m.

Velocidad máxima 40 km/h.

Ancho total 14,50m: ancho de aceras 1,50 m.

Aparcamiento de 4,50 m.

Calzada de dos carriles de circulación de 7,00 m.

Velocidad máxima 40 km/h.

2.5.1.3. VIALES SECUNDARIOS ACCESO A ZONA DE EQUIPAMIENTOS.

Es el que nace de la vía principal y da servicio a las diferentes parcelas de uso equipamiento público y privado. Dentro de esta tipología encontramos diferentes secciones de vial.

Ancho total 10,00m: anchos de acera 1,50 m.

Calzada de dos carriles de circulación de 7,00 m.

Velocidad máxima 40 km/h.

Ancho total 10,20m: anchos de acera 1,50 m, alcanzando a un lado los 2,70 m.

Parterres de 1,00m junto a ambas aceras.

Calzada de un solo carril de circulación con ancho de 4,00 m.

Velocidad máxima 40 km/h.

Ancho total 10,50m: anchos de aceras 1,50 m., con franja de 0.30 aprox. entre la acera y el límite del sector.

Parterres de 1,00m junto a una de las aceras.

Aparcamientos de 2,20 m.

Calzada de un solo carril de circulación con ancho de 4,00 m.

Velocidad máxima 40 km/h.

2.5.1.4. VIAL ACCESO A SECTOR Y A ZONA COMERCIAL.

Nos referimos en este apartado a la que sirve de acceso al sector y su prolongación de acceso a zona comercial. Dentro de esta tipología encontramos dos secciones diferentes.

VIAL DE ACCESO PRINCIPAL:

Ancho total 18,00 m: anchos de acera 3,00 m.

Calzada de dos carriles de circulación, separados por mediana de 1,80 m. de 5,10 m de ancho.

Velocidad máxima 40 km/h.

VIAL ROTONDA DE ACCESO PRINCIPAL:

Ancho total 13,50 m.

Calzada de 2 carriles de circulación para el mismo sentido de 3.75 m cada uno.

Aceras de 2,50 m y 1,50 m junto a jardín central.

Carril bici de 2 m junto a acera de 2,50 m.

VIAL DE ACCESO A ZONA COMERCIAL:

Ancho total 16,00m: anchos de acera 2,40 m.

Aparcamientos de 2,20 m a un lado.

Parterres de 1,00 m. en ambas aceras.

Calzada de dos carriles de circulación de 7,00 m.

Velocidad máxima 40 km/h.

Ancho total 16,00m: anchos de acera 2,00 y de 4,00 m.

Parterres de 1,00 en ambas aceras, existiendo en la acera de 4,00 m parterres a cada lado de la misma.

Calzada de dos carriles de circulación de 7,00 m.

Velocidad máxima 40 km/h.

2.5.1.5. VIAL TIPO FONDO DE SACO.

Se proponen una serie de viales privados de acceso a zonas de aparcamientos en playa y dos secciones de aparcamientos según se describen a continuación:

Vial de acceso:

Ancho total 12,50 m: anchos de acera 1,50 m.

Parterres de 1,00 en ambas aceras.

Calzada de dos carriles de circulación de ancho 3,75 m.

Sección aparcamiento:

Ancho total 20,00-22,50 m: anchos de acera 1,50 m.

Parterres de 1,00 m. en ambas aceras.

Aparcamiento en batería de 5m junto a mediana.

Calzada con ancho de carril de circulación de 4,00-4,50 m.

Mediana de ancho 1,50-4,50 m.

2.5.1.6. CAMINO RURAL.

Queda excluido en el recinto un camino rural que bordea la finca en todos aquellos tramos necesarios para garantizar el paso antes interior de la finca, conectándose con los caminos exteriores existentes. Se prevé un tratamiento de albero o tierra compactada, en una sección de 3,5 m de ancho y limítrofes con el vallado de la finca.

2.5.1.7. PLANTA Y SECCIONES.

Las plantas y secciones de las vías se establecen en los planos correspondientes y se ajustarán a las características especificadas en ellos y a las indicadas anteriormente, que prevalecerán en caso de discordancia con las que se indican en los planos. Asimismo deberán cumplirse con carácter general las siguientes:

En las entradas a parcelas, garajes o aparcamientos podrán efectuarse un redondeo de la arista superior del bordillo, no permitiéndose rebajes que interrumpan la continuidad del plano superficial de aceras.

El espesor del resto de las capas que constituyen el firme se justificará en el proyecto de urbanización en función del tráfico previsible.

Los aparcamientos adyacentes a las calzadas de las vías públicas se terminarán con un firme y señalización que permita diferenciarlos perfectamente de aquellas.

Garajes y aparcamientos. Son todos los lugares o locales destinados a la estancia de vehículos de motor, ya sean de carácter público o privado.

2.5.1.8. APARCAMIENTOS PRIVADOS.

1.- Las reservas obligatorias de aparcamiento en parcela privada serán las previstas para cada Zona de Ordenación Urbanística en las Normas Particulares de Zonas de Ordenación Urbanística, en todo caso siempre será obligatorio la previsión de plazas de aparcamientos, en los siguientes casos:

1. a. En edificios de uso residencial, con cinco ó mas viviendas, ó apartamentos. Obligatoria una reserva de una plaza por vivienda ó apartamento, y por cada 100 m². de local.

1. b. Para Instalaciones comerciales de más de 400 m². Obligatoria la previsión de 5 plazas por cada 100 m² de local. Esta norma será de aplicación para la autorización de nuevos usos comerciales, incluso en edificios existentes. Excepciones a la aplicación de la exigencia de plazas de aparcamiento-En

aquellas promociones en las que se cumplan las determinaciones establecidas en el apartado 1.a, se permitirá reducir el número de plazas de aparcamiento en el interior del edificio, cuando se cumplan las siguientes circunstancias:

- Que al menos una de las plantas de la edificación se destine en su totalidad a plazas de aparcamientos.

- Que las viviendas que queden sin aparcamientos en el interior del inmueble, se vinculen a plazas de aparcamientos exteriores, situadas en edificios colindantes (situados a una distancia inferior a 300 m.), y en las que se justifique, que exceden de las mínimas exigidas por el Plan, para el edificio donde se ubiquen.

2. - Con independencia de los usos a los que se destine el Sector, el número de plazas de aparcamiento en suelo dotacional público será proporcionado tanto a la densidad como a las características de la Red Viaria, siendo como mínimo de una plaza por cada 100 m² construidos, tal y como señala el artículo 106.h) de la LSRM.

2.5.1.9. APARCAMIENTOS PUBLICOS.

Situados adyacentes a las calzadas de tráfico rodado y en zonas destinadas especialmente para ello y con las mismas dimensiones ya expuestas.

Se atenderá a lo que establece el artículo 106.h) del D.Leg. 1/2005, de aprobación del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, que indica en uno de sus apartados:

“Asimismo, contendrán la previsión de aparcamientos públicos, en la proporción adecuada a la demanda específica y como mínimo uno por cada 100 m² construidos, con independencia de los que en la misma proporción se prevean para aparcamientos privados vinculados a la edificación...”

Igualmente habrá de tenerse en cuenta la reserva del 2% para uso de minusválidos con dimensiones de 4,50 x 3,30 m. En las plazas de aparcamiento en superficie, no se permitirán otras obras que las propias de pavimentación, procurando simultanear el uso de aparcamiento con la implantación de arbolado.

2.5.1.10. GARAJES.

Son locales o edificios completos dedicados exclusivamente a la estancia de vehículos, pudiendo desarrollarse en ellos actividades de asistencia primaria a aquéllos: lavado, engrase, etc. El acceso desde la calle tendrá una anchura mínima de 4 m., si se destinan a uso público, y de 3 m. si su uso es privado, al servicio exclusivo de los habitantes de una parcela, y están construidos en su interior.

Las rampas rectas no sobrepasarán el 16% de pendiente ni las de planta curva el 12%, medido por la línea que define el ancho medio de carril. Para estas deberá establecerse un zaguán de espera de 3 m. de anchura y 4 m. de longitud.

Las dimensiones mínimas por plaza de aparcamiento es de una superficie rectangular mínima de 2,20 x 4,50 m., siendo la superficie de aparcamiento mínima por plaza incluyendo rampas de acceso, áreas de maniobra, isletas y aceras de 20 m². útiles, contando con pasillos de paso y maniobra de 3 m. de anchura mínima de radios de giro de 6 m.

2.5.2. NORMAS DE EDIFICACION COMUNES A TODAS LAS ZONAS.

Se especifican a continuación las condiciones generales a que deben atenderse las edificaciones que se construyan en cualquier parcela del ámbito del Plan.

2.5.2.1. ALINEACIONES.

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

Las alineaciones de edificación en cada parcela tendrán como límites los que definan los retranqueos establecidos. El retranqueo mínimo a vial será de 3 metros, a linderos se cumplirán las prescripciones que con carácter específico se fijan en las normas particulares de cada zona.

2.5.2.2. ALTURAS DE EDIFICACION.

Si la rasante tuviese pendiente se fraccionaría la construcción en las partes que se estime conveniente, midiéndose la altura en la mitad de cada fracción. La diferencia de cota entre los extremos de cada fracción no podrá ser mayor de dos metros.

En edificación aislada, la rasante del terreno para la medición de alturas será la del suelo urbanizado y se medirá la línea vertical que pasa por el centro geométrico de la planta.

Sobre la altura máxima fijada para la edificación sólo podrán construirse:

- Las pendientes y espesores de los forjados de azotea o cualquier otro sistema de cubierta, en ángulo siempre inferior a 45 grados sexagesimales respecto al plano horizontal.

- Torreones de ascensores, escaleras de acceso a cubiertas, chimeneas, barandillas y petos de coronación, siempre que sean procedentes.

- Cuando lo permitan las normas particulares de cada zona, se podrán ubicar buhardillas habitables bajo el plano inclinado de la cubierta, computando a efectos de edificabilidad la superficie con altura libre superior a 1,50 m.

2.5.2.3. ACCESOS URBANIZACION.

A los efectos de mejorar la seguridad en la urbanización, podrán instalarse control en el acceso de la misma. Constarán de las pertinentes edificaciones, así como marquesinas sobre la calzada y elementos que permitan la retención de la circulación (barreras, etc.).

2.5.3. VUELOS Y ENTRANTES.

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

Los voladizos de aleros y pérgolas serán los únicos elementos que podrán sobresalir de la línea de retranqueo establecido, según lo indicado en el punto 2.4.2.1.

2.5.3.1. CONDICIONES EXTERIORES DE LA EDIFICACION.

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

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

Las ventanas, balcones, escaleras y terrazas estarán dotadas de protección adecuada, con antepechos de altura mínima 0,95 m., o barandillas de 1 m. de altura. Por debajo de esta altura de protección no habrá huecos de dimensiones mayores de 12 cms., ni elementos que permitan escalar las protecciones instaladas.

2.5.4. NORMAS PARA EDIFICACION DE VIVIENDAS.

Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directa por medio de huecos de superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta de la pieza, permitiéndose dependencias unidas por medio de embocaduras de comunicación, siempre que el fondo total contado a partir del hueco no exceda de 8 m.

Los sótanos y semisótanos deberán estar dotados de ventilación suficiente, no permitiéndose viviendas en ellos. La altura libre en estas piezas no habitables no podrá ser inferior a 2,20 m.

El nivel de la planta baja se mantendrá entre 0,15 y 1,50 m. sobre el de la rasante del terreno correspondiente a la fachada principal a todo lo largo de la línea de edificación, pudiendo escalonarse, en su caso, igual que el edificio.

El hueco de entrada de los portales y su ancho mínimo quedarán determinados por las necesidades del edificio, teniendo en cuenta las condiciones mínimas de evacuación en caso de emergencia. Se prohíbe establecer comercios e industrias, escaparates o vitrinas que entorpezcan la circulación de los mismos.

Las escaleras no interiores a viviendas, dispondrán de ventilación e iluminación adecuadas en todas las plantas. Su disposición podrá ser cenital siempre que el hueco, central o lateral, quede libre en toda su altura y se pueda inscribir en él un círculo de 1m. de diámetro. No podrán comunicar directamente con locales comerciales, debiendo preverse un vestíbulo de independencia con puertas cortafuegos.

El ancho mínimo de los pasillos de distribución será de 1,50 m. en edificios de usos no residenciales.

Los valores mínimos para las dimensiones de los patios interiores serán que en su superficie se podrá inscribir un círculo con diámetro 1/4 de la altura mayor de los paramentos que lo encuadren, con un mínimo de 3 m.

Salvo excepciones a justificar, toda la vivienda constará como mínimo de:

Un dormitorio doble de más de 10 m².

Aseo (ducha o bañera, lavabo y retrete)

Estancia.

Cocina (puede unirse a la estancia).

En toda la vivienda la superficie útil de la estancia (E) y la acumulada de estar, comedor y cocina (E+C+K) será, en m². y en función del número de dormitorios conforme se establezca en las disposiciones vigentes en materia de habitabilidad o en su caso por la normativa recogida en las revisión de las NN.SS. Municipales.

Si la cocina es independiente de la estancia, tendrá como mínimo 7 m², divisibles en 5 de cocina y 2 de lavadero. Si está incorporada a la estancia, se reforzará la ventilación mediante extractor de gases centrífugo, con rendimiento de 300 m³. por hora.

La superficie útil de los dormitorios sencillos será de 6 m². y de 10 para los dobles.

Los pasillos interiores tendrán una anchura igual o superior a 0,90 m., 1mts. En la entrada de vivienda.

2.5.4.1. CONDICIONES DE SERVICIOS E INSTALACIONES.

Todas las instalaciones se realizarán de forma que garanticen, tanto al vecindario como a los viandantes, la supresión de peligros, molestias, ruidos, humos, olores, etc., cumpliendo siempre las disposiciones legales vigentes para cada tipo de instalación.

Todo edificio deberá contener al menos las siguientes instalaciones:

- Agua corriente potable con una dotación mínima de 250 l. por habitante y día.

- Energía eléctrica, con instalaciones para alumbrado y fuerza, cuya acometida sea suficiente para asegurar los niveles mínimos de electrificación de las viviendas y de sus espacios comunes.

- Red de desagüe para recogida de aguas residuales, con arqueta o registro previo a la canalización general de alcantarillado.

Se permiten las chimeneas de ventilación en retretes, cuartos de aseo, locales de calefacción y basuras, mas sólo podrán utilizarse para estos usos, con exclusión de cualquier otro. Las chimeneas tendrán una superficie mínima de un metro cuadrado, siendo su lado mínimo de 0,70 m. Su diseño permitirá un fácil acceso y perfecta limpieza. La comunicación exterior se hará prolongando sus muros 0,50 m. sobre la cubierta. Podrá sustituirse esta chimenea por otros sistemas de ventilación vertical aprobados. Se permiten chimeneas tipo Shunt.

No se permitirá la instalación de antenas en las edificaciones residenciales ya sean unifamiliares o colectivas. Las señales de radio y televisión tanto satélite como terrenal, se tomarán de la red exterior de telecomunicaciones.

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, siempre a su cargo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio general, estando los propietarios obligados a permitirlo. Si dichos elementos se ven afectados por obras particulares, se mantendrá durante las obras el servicio provisional con cargo al propietario que las lleva a cabo, así como la reposición posterior de tales elementos.

2.5.4.2. CONDICIONES ESTETICAS.

La composición, fachada, huecos, volúmenes así como, en general, los materiales y el sistema de construcción, deberán mantener en lo posible los invariantes de las tipologías existentes, no autorizándose materiales que por su calidad, textura, o color alteren o distorsionen sensiblemente el carácter de la zona. El Ayuntamiento podrá sugerir que se introduzcan en los proyectos las modificaciones que considere necesarias a los fines anteriores.

Las fachadas de todos los edificios, así como sus medianeras y paredes contiguas al descubierto aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de seguridad, higiene y estética. Los propietarios vendrán obligados a su revoco, pintura o blanqueo, cuando así lo disponga la autoridad municipal.

Todos los paramentos visibles desde el exterior deberán tratarse con materiales y calidad similares a los de las fachadas, prohibiéndose la impermeabilización de los mismos con, materiales bituminosos de colores oscuros, a menos que sean recubiertos y blanqueados.

Los cuerpos construidos sobre la cubierta de los edificios; torreones de escaleras, torres de refrigeración, depósitos de agua, chimeneas, paneles de captación de energía solar, etc., quedarán integrados en la composición del edificio u ocultos. Se procurará igualmente la integración de las antenas de TV-FM, de modo que no sean visibles desde la vía pública, de acuerdo con la vigente normativa de telecomunicaciones.

Los cerramientos de locales vacantes se revocarán de manera que armonicen con las fachadas vecinas.

Los propietarios de terrenos, locales, edificaciones, etc., deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. El Ayuntamiento y los demás Organismos competentes ordenarán, de oficio o a instancia de particular interesado, la ejecución de las obras necesarias para mantener dichas condiciones, como prescribe el artículo 225 del D.Leg. 1/2005.

2.5.5. NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA.

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

2.5.5.1. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA (RUA)

Parcela mínima 200 m².

Altura máxima 8 metros / dos plantas.

Edificabilidad 0,2700 m²/m²

Ocupación 90%

Retranqueo 3 m a vial, 1m a otros.

Uso Residencial con tolerancia de actividades al servicio de la urbanización y sus habitantes, siempre que éstas sean inocuas, así como complementarios de estudios o despachos de profesionales.

Deberá habilitarse en el interior de la parcela al menos una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos.

Se permiten sótanos y/o semisótanos con la cara inferior del forjado de techo no superior a 1,00 metros sobre rasante de calle.

2.5.5.2. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR PAREADA (RUP)

Parcela mínima 200 m².

Altura máxima 8 metros / dos plantas.

Edificabilidad 0,4200 m²/m²

Ocupación 90%

Retranqueo 3 m a vial, 1m a otros excepto medianeros.

Uso Residencial con tolerancia de actividades al servicio de la urbanización y sus habitantes, siempre que éstas sean inocuas, así como complementarios de estudios o despachos de profesionales.

Deberá habilitarse en el interior de la parcela al menos una plaza de aparcamiento por cada 100 m². construidos.

Se permiten sótanos y/o semisótanos con la cara inferior del forjado de techo no superior a 1,00 metros sobre rasante de calle.

2.5.5.3. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AGRUPADA (RUG)

Parcela mínima 1000 m².

Altura máxima 8 metros / dos plantas.

Edificabilidad 0,4000 m²/m²

Ocupación 90%

Retranqueo 3 m a vial, 1m a otros excepto medianeros.

Uso Residencial con tolerancia de actividades al servicio de la urbanización y sus habitantes, siempre que éstas sean inocuas, así como complementarios de estudios o despachos de profesionales.

Deberá habilitarse en el interior de la parcela al menos una plaza de aparcamiento por cada 100 m². construidos.

Se permiten sótanos y/o semisótanos con la cara superior del forjado de techo no superior a 1,00 metros.

2.5.5.4. RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR (RP).

Parcela mínima 3.500 m².

Altura máxima 16 metros / cuatro plantas.

Edificabilidad 0,95 m²/m²-1,0250 m²/m² según parcelas.

Ocupación 90%

Retranqueo 3 metros a vial. 1m a otros.

Uso Residencial con tolerancia, en planta baja o edificio exclusivo, de actividades comerciales y/o vinculadas a usos turísticos tales como hotelero, y locales de espectáculos o salas de reunión.

Deberá habilitarse en el interior de la parcela al menos una plaza de aparcamiento por cada 100 m². construidos.

Se permiten sótanos y/o semisótanos con la cara inferior del forjado de techo no superior a 1,00 metros sobre rasante de calle.

2.5.5.5. EQUIPAMIENTO COMERCIAL (EC).

Parcela mínima 4000 m².

Altura máxima 2 plantas / 10 metros.

Según parcelas:

EC1 0,6000 m²/m²

EC2 0,4000 m²/m²

Edificabilidad

EC3 0,3000 m²/m²

Ocupación 90%

Retranqueo No se fija.

Uso Locales o edificios destinados al comercio minorista de bienes perecederos o duraderos y servicios en general. Usos compatibles: cafeterías, restaurantes, cines y salas de reunión.

Se permiten sótanos y/o semisótanos con la cara inferior del forjado de techo no superior a 1,00 metros sobre rasante de calle.

2.5.5.6. EQUIPAMIENTO TURÍSTICO HOTELERO (HO).

Parcela mínima No se fija.

Altura máxima 5 plantas / 20 metros.

Según parcelas:

H1 0,6600 m²/m²

Edificabilidad

H2 0,3100 m²/m²

Ocupación 90%

Retranqueo No se fija.

Uso Alojamiento hotelero y demás edificaciones vinculadas al mismo.

Se permiten sótanos y/o semisótanos con la cara inferior del forjado de techo no superior a 1,00 metros sobre rasante de calle.

1 No obstante, será posible plantear parcelas de superficie inferior mediante la tramitación del correspondiente estudio de detalle, en el que deberá justificarse su conveniencia.

2.5.5.7. EQUIPAMIENTO TURÍSTICO CAMPO DE GOLF (EG).

Parcela mínima Las parcelas definidas en el plan no serán divisibles.

Altura máxima 1 planta / 4 metros.

Edificabilidad La edificabilidad permitida será de 1.000,00 m²

Ocupación 100%

Retranqueo No se fija.

Uso Será el específico de su denominación, estando las edificaciones permitidas destinadas a albergar instalaciones propias para mantenimiento del campo de golf.

2.5.5.8. DOTACIONAL PÚBLICO (D).

Parcela mínima No se fija.

Altura máxima 8 metros / dos plantas.

Edificabilidad 0,500 m²/m²

Uso Reserva de suelo con destino a centros educativos, docentes, culturales, sanitarios, administrativos, deportivos y sociales.

Sólo se permitirá la instalación de edificaciones vinculadas al uso definitivo de la parcela.

2.5.5.9. ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO (EL).

No se permitirá en ningún caso la construcción de edificios.

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

- Parques y jardines.
- Áreas de recreo.
- Juego de niños.
- Áreas peatonales.

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

2.5.5.10. SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA (IL)

Parcela mínima 20 m².

Altura máxima 3 metros /una planta.

8 metros /dos plantas.

Edificabilidad 0,3050 m²/m².

Uso Edificaciones e instalaciones destinadas a abastecimiento y mantenimiento de las infraestructuras de la urbanización: centros de transformación, recintos

para la captación y distribución de señales de telecomunicación, depósitos de gas, grupos de impulsión para riego, edificios para mantenimiento y conservación de jardinería, depuración de aguas, etc.

Las parcelas destinadas a centros de transformación, podrán ser reubicadas tanto en las parcelas industriales como S.E.L. y viario, siempre que no se altere la superficie de las mismas. Estas modificaciones deberán entenderse como soluciones técnicas que no alteran los contenidos del Plan Parcial, no siendo necesaria la modificación de éste.

2.5.5.11. CUADRO RESUMEN.

En el siguiente cuadro se recoge la subdivisión parcelaria que constituye el presente Plan Parcial.

RESIDENCIAL; PLURIFAMILIAR.

Plurifamiliar Denominación Superficie Edifca. Edificabilidad

RP1 21.146,35 1,000 21.146,35

RP2 30.079,05 1,000 30.079,05

RP3 9.650,85 1,000 9.650,85

RP4 27.979,55 1,000 27.979,55

RP5 10.775,50 1,000 10.775,50

RP6 11.685,15 1,000 11.685,15

RP7 16.144,05 1,000 16.144,05

RP8 7.575,83 1,000 7.575,83

RP9 11.426,95 1,000 11.426,95

RP10 13.191,69 1,000 13.191,69

RP11 5.694,96 1,000 5.694,96

RP12 8.648,89 1,000 8.648,89

RP13 4.768,51 0,950 4.530,08

RP14 33.866,92 0,950 32.173,57

212.550,60 0,991 210.623,01

Total Plurifamiliar 212.550,60 0,991 210.623,01

UNIFAMILIAR

Unifamiliar aislada Superficie Edifca. Edificabilidad

RUA1 6.976,65 0,27 1.883,70

RUA2 7.506,15 0,27 2.026,66

RUA3 7.628,55 0,27 2.059,71

RUA4 11.670,10 0,27 3.150,93

33.781,45 0,27 9.120,99

Unifamiliar Pareada Superficie Edifca. Edificabilidad

RUP1 3.838,85 0,42 1.612,32

RUP2 3.824,90 0,42 1.606,46

RUP3 4.025,55 0,42 1.690,73

11.689,30 0,42 4.909,51

Unifamiliar Agrupada Superficie Edifca. Edificabilidad

RUG1 5.848,45 0,4 2.339,38



RUG2 7.492,10 0,4 2.996,84
RUG3 16.922,40 0,4 6.768,96
RUG4 4.472,17 0,4 1.788,87
RUG5 34.326,60 0,4 13.730,64
RUG6 40.647,15 0,4 16.258,86
RUG7 8.225,62 0,4 3.290,25
RUG8 10.251,25 0,4 4.100,5
128.185,74 0,40 51.274,30
Total Unifamiliar 173.656,49 0,376 65.304,79
Total Residencial 386.207,09 275.927,80
EQUIPAMIENTO TURÍSTICO;
Superficie Edifca. Edificabilidad
H1 24.161,47 0,66 15.946,57
Turístico Hotelero H2 9.856,39 0,31 3.055,48
TOTAL 34.017,86 19.002,05
1 459.439,57 1.000,00
Turístico Golf
TOTAL 459.439,57 1.000,00
EQUIPAMIENTO COMERCIAL;
Superficie Edifca. Edificabilidad
EC1 19.203,67 0,6 11.522,20
EC2 7.531,02 0,4 3.012,41
EC3 1.337,48 0,3 401,24
Equipamiento Comercial
TOTAL 28.072,17 14.935,85
SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA;
Superficie Edifca. Edificabilidad
IL 11.734,83 0,305 3.579,12
Servicios de Infraestructura (IL) CTS 574,00
TOTAL 12.308,83 3.579,12
SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES;
Superficie Edifca. Edificabilidad
S1 7.027,15
S2 11.525,72
S3 2.854,54
S4 1.920,55
Zonas Verdes
S5 1.135,65
S6 1.774,63
S7 16.269,04
S8 17.777,36
S9 8.353,25
S10 3.101,55
S12 2.897,26

S13	2.741,43
S14	1.628,03
S15	1.384,85
S16	2.813,81
TOTAL	83.204,82
DOTACIONAL PÚBLICO;	
Superficie Edifca. Edificabilidad	
D1	10.756,75
D2	47.875,05
D3	13.120,66
Dotacional	
TOTAL	71.752,46
VIARIO;	
Superficie Edifca. Edificabilidad	
Viario	189.170,06
TOTAL	189.170,06

De conformidad con el art. 106, e) TRLSRM, y tratándose de una actuación de mínima densidad, se propone la compensación de la mitad de la superficie que legalmente debería quedar destinada a espacios libres (parques, jardines y zonas de recreo de dominio público), por el doble de dicha superficie destinada a zona verde de titularidad privada de uso comunitario.

Las zonas verdes de dominio público quedan identificadas bajo la categoría S1 a S16, con una superficie total de 83.204,82 m² (superior por tanto al 5% de la superficie del sector1), compensándose por zonas verdes de titularidad privada con la categoría VP1 a VP14, con una superficie de 158.650,72 m², superior nuevamente al 10% de la superficie del sector.

1 La superficie del sector es 1.422.823,58 m².

Sin perjuicio de las que se consideren en las zonas residenciales, se adjunta tabla de zonas verdes privadas (VP).

Zonas Verdes Privadas	
Denominación	Superficie
VP1	24.667,45
VP2	8.241,82
VP3	19.300,24
VP4	3.675,91
VP5	5.244,90
VP6	10.698,44
VP7	17.701,97
VP8	2.252,50
VP9	11.000,44
VP10	16.283,79
VP11	6.804,05
VP12	3.640,36
VP13	17.345,65
VP14	11.793,20
	158.650,72