Definitivamente APROBADO POR
El Pleno de la Corporación
EN SESION DE FECHA
28-01-05
EL SECRETARIO

TEXTO REFUNDIDO: PLAN PARCIAL LAS CLARAS

TEXTO REFUNDIDO: PLAN PARCIAL LAS CLARAS

INDICE

Definitivamente APROBADO POR
El Pleno de la Corporación
EN SESION DE FECHA
28-01-05
EL SECRETARIO

1.- MEMORIA.

1.1.- OBJETO DEL PLAN PARCIAL.

1.2.- JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACION.

1.3.- CARACTERISTICAS NATURALES DEL TERRITORIO.

1.3.1.- SITUACION GEOGRAFICA Y DELIMITACION.

1.3.2.- SUPERFICIE.

1.3.3.- CARACTERISTICAS GEOLOGICAS.

1.3.4.- CARACTERISTICAS SISMICAS.

1.3.5.- CLIMA.

1.3.6.- VEGETACIÓN.

1.3.7.- HIDROLOGÍA.

1.4.- USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURA EXISTENTE.

1.4.1.- CULTIVOS EXISTENTES.

1.4.2.- EDIFICACIONES EXISTENTES.

1.4.3.- INFRAESTRUCTURA EXISTENTE

1.4.3.1.- Red viaria.

1.4.3.2.- Red de Alcantarillado.

1.4.3.3.- Red de abastecimiento de agua.

1.4.3.4.- Red de energía eléctrica.

1.4.3.5.- Red de telefonía.

1.5.- DETERMINACIONES EN RAZON DEL CARACTER PRIVADO DE LA URBANIZACION.

1.5.1.- RELACION DE PROPIETARIOS.

1.6.- ESTUDIO DE LA ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

1.6.1.- RELACION DE PROPIETARIOS Y SUPERFICIES.

1.7.- REGIMEN DE COMPROMISOS Y GARANTIAS.

1.8.- OBJETIVOS, CRITERIOS Y JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA.

1.8.1.- OBJETIVOS.

1.8.2.- CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.

1.8.3.- EXAMEN Y ANALISIS DE ALTERNATIVAS.

1.9.- ANALISIS Y CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES LEGALES

1.9.1.- DISTRIBUCION ZONAL Y TIPOLOGICA.

1.9.2.- ESTRUCTURA VIARIA, ACCESIBILIDAD.

1.9.2.1. Bases de cálculo.

Definitivamente APROBADO POR
El Pleno de la Corporación
EN SESION DE FECHA
28-01-05
EL SECRETARIO

1.9.2.2. Secciones Tipo.
1.9.3.- APARCAMIENTOS.
1.9.4.- SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES.
1.9.5.- EQUIPAMIENTOS DE DOMINIO Y USO PÚBLICO.
1.9.6.- CESIONES DE SISTEMAS GENERALES.
1.9.7.-APROVECHAMIENTO DEL PLAN PARCIAL.
1.9.8.- AMBITO DE LA ACTUACIÓN DE LA MODIFICACIÓN Nº 17 DE LAS NN.SS.
1.9.9.- HOMOGENEIZACIÓN DEL APROVECHAMIENTO SEGÚN USOS.
1.9.10.- PARCELAS CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO PRIVADO.
1.9.11. PARCELAS USO PUBLICO, CESIONES
1.9.11- DESGLOSE PORMENORIZADO POR MANZANAS.
1.9.12.- CUADRO RESUMEN DE CARACTERISTICAS
1.10.- NORMAS DE URBANIZACION.
1.10.1.- RED VIARIA.
1.10.2.- RED DE SANEAMIENTO.
1.10.2.1.- Bases genéricas de cálculo.
1.10.3.- RED DE AGUA.
1.10.3.1.- Descripción de la red interior.
1.10.3.2.- Bases genéricas de cálculo.
1.10.3.3.- Caudales totales a prever.
1.10.4.- RED DE ENERGIA ELECTRICA.
1.10.4.1.- Potencia demandada.
1.10.4.2.- Punto de entronque.
1.10.4.3.- Descripción de las instalaciones a ejecutar.
1.10.4.4.- Descripción de las Líneas Aéreas de Alta Tensión.
1.10.4.5.- Descripción de las líneas subterráneas de Alta Tensión.
1.10.4.6.- Descripción de los Centros de Transformación.
1.10.5.- Alumbrado público.
1.10.5.1.- Descripción de la instalación
1.10.5.2.- Características Específicas
1.10.5.3.- CENTRO DE MANDO.
1.10.5.4.- Situación, características y composición.
1.10.6.- RED DE TELEFONIA.
1.10.6.1.- Características de las redes.
1.10.7.- PARQUES Y JARDINES

Definitivamente APROBADO POR
El Pleno de la Corporación
EN SESION DE FECHA
28-01-05
EL SECRETARIO

TEXTO REFUNDIDO: PLAN PARCIAL LAS CLARAS

PLANOS

2.- PLANOS DE INFORMACION.

00.-PLANO DE INFORMACION. SITUACION EN RELACION CON LA ESTRUCTURA ORGANICA DEL TERRITORIO.
01.- PLANO DE INFORMACION. ORDENACION NORMAS SUBSIDIARIAS DE LA UNION, MODIFICACIÓN NUMERO 19.
02.- ESTADO FISICO DE LOS TERRENOS. TOPOGRÁFICO.
03.- PLANO DE CARACTERÍSTICAS Y USOS DE LOS TERRENOS.
04.- PLANO DE ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. CATASTRAL.

3.- PLANOS DE PROYECTO.

05.- PLANO DE PROYECTO. ZONIFICACION, PARCELACIÓN NO VINCULANTE
06.- PLANO DE PROYECTO. ESTRUCTURA VIARIA. ALINEACIONES. PERFILES CALLES.
07.- PLANO DE PROYECTO. INFRAESTRUCTURA. SANEAMIENTO.
08.- PLANO DE PROYECTO. INFRAESTRUCTURA HIDRÁULICA. AGUA E HIDRANTES.
09 - PLANO DE PROYECTO. INFRAESTRUCTURA SUMINISTRO ELECTRICO.
10.- PLANO DE PROYECTO. INFRAESTRUCTURA. ALUMBRADO PUBLICO.
11.- PLANO DE PROYECTO. INFRAESTRUCTURA. TELEFONÍA.

definitivamente APROBADO POR
El Pleno de la Corporación
EN SESION DE FECHA
28-01-05
EL SECRETARIO

TEXTO REFUNDIDO: PLAN PARCIAL LAS CLARAS

NORMAS GENERALES

4.- NORMAS URBANISTICAS

4.1.- AMBITO, APLICACIÓN Y VIGENCIA
4.2.- CONDICIONES GENERALES
4.2.1. ESTUDIOS DE DETALLE.
4.2.1.1. Concepto.
4.2. 1. 2. Determinaciones.
4.2.1.3. Documentación.
4.2.2. PARCELACIONES Y AGRUPACIONES
4.2.2.1. Parcelación
4.2.2.2. Documentación:
4.2.2.3. Agrupación
4.3. NORMAS DE EDIFICACIÓN
4.3.1. Parcela urbanística.
4.3.2. Manzana.
4.3.3.Linderos.
4.3.4.Parcela mínima.
4.3.5.Solar.
4.3.6.Alineación.
4.3.7.Rasante.
4.3.8.Clases de rasantes.
4.3.9.Rasante de la edificación.
4.3.10.Línea de edificación.
4.3.11.Retranqueo.
4.3.12. Edificación aislada.
4.3.13.Edificación agrupada.
4.3.14.Espacio libre de parcela.
4.3.15.Edificabilidad.
4.3.16.Indice de edificabilidad.
4.3.17.Superficie edificable.
4.3.18.Superficie edificada total.
4.3.19.Altura de la edificación.
4.3.20.Alturas en plantas.
4.3.21.Construcciones permitidas por encima de la altura.
4.3.22. CERRAMIENTOS Y VALLADOS.

5. NORMAS DE EDIFICACIÓN

5.1 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR. (RU)
5.2 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR. (RU-DH).
5.3. EQUIPAMIENTO PUBLICO ADMINISTRATIVO (EPA)
5.4. EQUIPAMIENTO DOCENTE PRIVADO (EDP)
5.5. PARQUES PÚBLICOS Y JARDINES.

Definitivamente APROBADO POR
El Pleno de la Corporación
EN SESION DE FECHA
28-01-05
EL SECRETARIO

TEXTO REFUNDIDO: PLAN PARCIAL LAS CLARAS

NORMAS DE PROTECCIÓN Y GESTIÓN

6.- DIVISION POLIGONAL.

6.1.- DIVISION POLIGONAL.

6.2.- CUADRO DE CARACTERISTICAS

7.- ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO.

8.- PLAN DE ETAPAS Y SISTEMA DE ACTUACION.

8.1.- SISTEMA DE GESTIÓN.

8.2.- PLAZOS MÁXIMOS.

A N E X O 1

Cumplimiento art. 162 y art. 163 del la Ley L.S.R.M.

A N E X O 2

Resumen

Definitivamente APROBADO POR
El Pleno de la Corporación
EN SESION DE FECHA
28-01-05
EL SECRETARIO

TEXTO REFUNDIDO: PLAN PARCIAL LAS CLARAS

1.- MEMORIA.

1.1.- OBJETO DEL PLAN PARCIAL.

El objeto de este Plan Parcial es el desarrollo del suelo apto para urbanizar sectorizado de las Normas Subsidiarias de La Unión, mediante la ordenación detallada y completa del ámbito territorial señalado en la Modificación Nº 19 de las NN SS de La Unión, en Las Claras.

1.2.- JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACION.

La modificación Nº 19 de las NN. SS. de La Unión en Las Claras se aprobó definitivamente por la Orden resolutoria del Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas, Vivienda y transportes de fecha 21 de julio de 2003 (Expte. 216/01); y fue publicada en el B.O.R.M. nº 232 de 7 de octubre de 2003, dicha Modificación consistía en la reclasificación como suelo apto para urbanizar sectorizado de uso residencial de terrenos en Las Claras

1.3.- CARACTERISTICAS NATURALES DEL TERRITORIO.

1.3.1.- SITUACION GEOGRAFICA Y DELIMITACION.

Los terrenos del presente Plan Parcial se sitúan al Norte del núcleo urbano de La Unión, Barrio de El Garbanzal, colindantes con el encuentro de las carreteras regionales F 40 y F 41, lindando por el Norte con la Parcela I del Plan Parcial de Lo Bolarín, Sur con el Camino de acceso a Las Oliveras, Este con terrenos próximos a Las Oliveras, y Oeste con la carretera F 40 de La Unión a Los Camachos.

Definitivamente APROBADO POR
El Pleno de la Corporación
EN SESION DE FECHA
28-01-05
EL SECRETARIO

1.3.2.- SUPERFICIE.

La superficie de la actuación, incluyendo los sistemas generales preexistentes y los de nueva cesión, tiene una superficie de 8,806 Has.

La Modificación Nº 19 de las NN.SS. preveía 8,834 Has. de suelo apto para urbanizar (S.A.U.); la diferencia se debe al ajuste con el plano topográfico real de la zona.

1.3.3.- CARACTERISTICAS GEOLOGICAS.

El área objeto del Plan Parcial la compone una pequeña y suave loma al Norte del Colegio Concertado Cooperativa de Enseñanza Sabina Mora. Presenta una suave pendiente en sentido Norte-Este a Sur-Oeste, partiendo desde la cota 82,50 hasta la 100,00, con pendiente media del 3,3% Norte-Este y Sur-Oeste.

En general son unos terrenos flojos en superficie, salvo los depósitos detríticos que presentan una mayor consistencia.

Atendiendo al carácter edafológico de los suelos, se distinguen en la zona sedimentos de suelos pardo-calizos, profundos, en complejo con yerma de costra caliza; esta costra es patente en algunos puntos. En la suave ladera de la loma aparecen litosuelos calcáreos constituidos por calizas coherentes y poco fragmentados.

Por sus características geomorfológicas, estos terrenos no se han utilizado para el cultivo desde hace bastante tiempo.

En cuanto a las características geotécnicas del suelo no se disponen

Definitivamente APROBADO POR
El Pleno de la Corporación
EN SESION DE FECHA
28-01-05
EL SECRETARIO

ensayos geotécnicos de suelo detallados, que por otra parte se consideran necesarios, por la propia estructura estratigráfica y la situación del territorio.

Según el Mapa de Zonificación Geotécnica de la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Transportes de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, los terrenos incluidos en Plan Parcial se clasifican en Zonas III y II2, compuestas por depósitos aluvio-coluviales en zona III, y argilitas, areniscas, margas y conglomerados en zona II2.

Atendiendo a las características geomorfológicas y geotécnicas, los terrenos se encuentran entre los que se consideran con condiciones constructivas favorables. Disponen de buena capacidad de carga, bajo asiento y elevada cohesión, que permitirán la cimentación superficial de las construcciones.

1.3.4.- CARACTERISTICAS SISMICAS.

Esta zona se halla en un área tectónicamente activa marcada por distintas fracturas que determinan bloques que juegan su papel independientemente.

La línea sismotectónica más notable de la zona es la falla Cerro Roldán (Oeste de Cartagena), La Unión, Isla del Ciervo (Mar Menor), coincidente con la orientación del Sistema Bético. Esta fractura junto con la falla Murcia-Cartagena, determinan uno de los bloques anteriormente citados.

No obstante lo indicado, las Normas Sismorresistentes vigentes PDS-1-1974, e incluso la Orden Circular nº 224/69P de la Dirección General de Carreteras del MOPU, al definir las zonas de sismicidad acusada, bordea la zona en cuestión.

Definitivamente APROBADO POR
El Pleno de la Corporación
EN SESION DE FECHA
28-01-05
EL SECRETARIO

Consultado el mapa Sismoestructural publicado por el I.G.M.E. (1.966) E.1/1.000.000, se observa que por esta zona pasa la isosista VI, siendo la isosista máxima probable en 50 años, de 1,20, lo que habrá de tenerse en cuenta obligatoriamente en el diseño de las diferentes edificaciones que se construyan, como zona de intensidad alta, aplicando la Norma Sismorresistente PP.D.S. 1 (1974).

Los últimos trabajos del Instituto Geográfico arrojan en la Región de Murcia una sismicidad menor de la que se suponía anteriormente, y de ellos se desprendería una sismicidad inferior en esta zona, solo relevante para estructuras de fábrica.

1.3.5.- CLIMA.

Las características térmicas y pluviométricas de esta zona de estudio están englobadas en el Clima Mediterráneo en el umbral ARIDO al situarse los valores pluviométricos sin superar los 350 mm. anuales y concentradas en corto espacio de tiempo y gran intensidad, principalmente en el mes de octubre, y en ocasiones en febrero. La intensidad de lluvia a considerar en los cálculos será mayor o igual a 150 mm/h en concordancia con lo previsto en las Normas Técnicas de Calidad para las viviendas sociales.

La escasa oscilación térmica media, con veranos cálidos acompañados de largas sequías, inviernos cortos y suaves, otoños de agradable temperatura y primaveras de corta duración, son las características más acusadas.

Los vientos más frecuentes son del suroeste, fuerte y racheado, y noreste más constante y suave, predominante en primavera y verano.

Definitivamente APROBADO POR
El Pleno de la Corporación
EN SESION DE FECHA
28-01-05
EL SECRETARIO

La NBE-CT 79 sobre Condiciones Térmicas de los Edificios, sitúa los terrenos objeto de la ordenación en la zona W a los efectos de considerar una temperatura exterior de cálculo de condensaciones de 5º C., basada en la media del mes de enero y la zona A de acuerdo a los grados día.

1.3.6.- VEGETACIÓN.

La zona objeto de la Ordenación no manifiesta ningún rasgo ni detalle ecológico de especial mención.

El terreno se encuentra sin cultivo alguno y desprovisto de toda vegetación significativa.

1.3.7.- HIDROLOGÍA.

Los terrenos se ubican en suave ladera con escorrentía hacia la carretera F-40 de La Unión a Los Camachos y hacia el camino de Las Oliveras.

La evacuación de aguas pluviales de la urbanización puede realizase de forma superficial hacia la cuneta de la carretera citada así como hacia el camino de Las Oliveras.

1.4.- USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURA EXISTENTE.

1.4.1.- CULTIVOS EXISTENTES.

No existen ni han existido cultivos en la zona.

Definitivamente APROBADO POR
El Pleno de la Corporación
EN SESION DE FECHA
28-01-05
EL SECRETARIO

1.4.2.- EDIFICACIONES EXISTENTES.

En el ámbito del Plan Parcial existen las siguientes construcciones.

- Edificación en ruina.
  Resto de edificación, en estado ruinoso, a demoler.
- Colegio Cooperativa de Enseñanza Sabina Mora.
  Conjunto educativo de construcción reciente realizado al amparo de expediente tramitado por razón de interés social. Construcción a mantener e incluso ampliar en el propio Plan Parcial.

1.4.3.- INFRAESTRUCTURA EXISTENTE

1.4.3.1.- Red viaria.

Carretera F-40.

Linda con el Plan Parcial por su lado Suroeste, se prevé su posible ampliación con un ancho de hasta 47 metros, a cuyo efecto el Plan Parcial prevé la necesaria reserva de suelo como sistema general. Comunica La Unión con Los Camachos.

Camino de Las Oliveras.

Constituye el acceso a la urbanización, se sitúa al Sur de esta, está plenamente urbanizada e incorporada al suelo urbano, y cuenta con ancho de 12 metros.

1.4.3.2.- Red de Alcantarillado.

La red de alcantarillado a donde entroncar discurre por el Camino de Las Oliveras, con una instalación de hormigón

Definitivamente APROBADO POR
El Pleno de la Corporación
EN SESION DE FECHA
28-01-05
EL SECRETARIO

vibrocentrifugado de ϕ 500, esta red desemboca en la depuradora de La Unión.

1.4.3.3.- Red de abastecimiento de agua.

La red actual de abastecimiento de agua a donde entroncar discurre por el lateral izquierdo-saliendo de la Calle Murcia, carretera F-40, con un diámetro de ϕ 150 de fibrocemento y con una presión de servicio de 7 Kg/cm².

1.4.3.4.- Red de energía eléctrica.

Instalaciones eléctricas.

Las instalaciones eléctricas a instalar en el ámbito de la actuación consistirán en:

- Red aérea de alta tensión, desde el punto de entronque, señalado por la compañía suministradora.
- Red subterránea de media tensión desde entronque aéreo subterráneo hasta los centros de transformación previstos, esta red discurrirá por zonas públicas, preferiblemente bajo las aceras.
- Red de baja tensión bajo aceras, interconectando, por medio de anillos que parten desde los centros de transformación. La red de baja tensión suministrará fluido eléctrico a cada una de las parcelas con armarios de conexión en vallados.
- Red de alumbrado público bajo aceras interconectando cada uno de los báculos previstos,

Definitivamente APROBADO POR
El Pleno de la Corporación
EN SESION DE FECHA
28-01-05
EL SECRETARIO

los centros de mando se situarán junto a los centros de transformación.

Todas estas características cumplirán su reglamentación específica, además de las condiciones de la compañía suministradora.

1.4.3.5.- Red de telefonía.

La red de telefonía discurrirá bajo aceras dando servicio a todas las edificaciones de cualquier naturaleza.

1.5.- DETERMINACIONES EN RAZON DEL CARACTER PRIVADO DE LA URBANIZACION.

1.5.1.- RELACION DE PROPIETARIOS.

1.- PRADIAL S.L.
Parcelas 1, 2a, 2b, 2c, 2d, 2e, 2f, 8, y 17 del Catastro de Rústica de La Unión, con una superficie de 74.191 m2 en el Plan Parcial.
Domicilio: Calle Mayor 9, 30201, Cartagena.
CIF: A 78101342

2.- Sociedad Cooperativa de Enseñanza Sabina Mora.
Parcela 5968609 del Catastro de Urbana de La Unión, con una superficie de 13.869 m2 en el Plan Parcial.
Domicilio: Calle Hernán Cortés, 30360, La Unión.
CIF: F 3067436

Definitivamente APROBADO POR
El Pleno de la Corporación
EN SESION DE FECHA
28-01-05
EL SECRETARIO

1.6.- ESTUDIO DE LA ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

Las diferentes propiedades del suelo se han reflejado en el plano, a partir de los datos catastrales que obran en el Ayuntamiento de La Unión.

En función de dichos datos, se ha elaborado la relación de propietarios que se cita a continuación, respetando la numeración del correspondiente plano de información.

Esta relación de superficies deberá confirmarse con una medición exhaustiva de cada una de las parcelas existentes en los proyectos de compensación de cada polígono.

1.6.1.- RELACION DE PROPIETARIOS Y SUPERFICIES.

PROPIETARIO	Superficie (m²)
1.- PRADIAL S.L.	74.191 m²
2.- Sociedad Cooperativa de Enseñanza Sabina Mora	13.869 m²
TOTAL	88.060 m²

1.7.- REGIMEN DE COMPROMISOS Y GARANTIAS.

Los propietarios del suelo, conforme determina el Art. 9 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, están autorizados a gestionar urbanísticamente el planeamiento en vigor. A tal efecto y conforme el Art. 59 de la L.S.R. tendrán derecho a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, en los términos previstos por la ley. Los propietarios según determina el Art. 80 de la L.S.R.M. procederán a la efectiva equidistribución promoviendo los instrumentos de gestión y

Definitivamente APROBADO POR
El Pleno de la Corporación
EN SESION DE FECHA
28-01-05
EL SECRETARIO

urbanización en los plazos previstos en el Programa de Actuación y costearlos en la proporción adecuada. Cederán gratuitamente al A7untamiento el suelo destinado a viales, espacios libres, zonas verdes y terrenos destinados a equipamientos públicos de carácter local, así como los terrenos destinados a sistemas generales adscritos al sector. Cederán además el 10% del aprovechamiento del sector, y costearán las infraestructuras de conexión y las obras de urbanización, con su posterior cesión al Ayuntamiento.

Los promotores se comprometen expresamente al cumplimiento de todas las obligaciones dimanantes de la legislación aplicable.

- Garantías y medios económicos.

Conforme determina el Art. 162 de la L.S.R.M. y con el fin de asegurar el cumplimiento de urbanizar, el urbanizador o el promotor de la urbanización deberá constituir una garantía equivalente al 10% de la evaluación económica de los costes de urbanización una vez recaída la aprobación definitiva del programa de actuación.

Los medios económicos precisos para la ejecución de las obras de urbanización y puesta en servicio de las instalaciones se determinan y realizan de acuerdo con las previsiones del estudio económico financiero.

1.8.- OBJETIVOS, CRITERIOS Y JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA.

1.8.1.- OBJETIVOS.

El Plan parcial de Ordenación pretende los siguientes objetivos:

Definitivamente APROBADO POR
El Pleno de la Corporación
EN SESION DE FECHA
28-01-05
EL SECRETARIO

- Desarrollar el Planeamiento desarrollado por el Ayuntamiento.
- Dar respuesta a una demanda social generando una zona residencial de baja densidad.
- Posibilitar la gestión de la actuación.

1.8.2.- CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.

El Plan Parcial que nos ocupa se ha resuelto teniendo en cuenta los siguientes condicionantes:

a) Integración del viario existente, Ctra. F-40, con la nueva ordenación contemplando una banda de 47,00 m.
b) Adecuación del nuevo viario a los viales existentes de segundo orden.

Después de haber resuelto los condicionantes anteriores, el Plan Parcial ha buscado los siguientes criterios fundamentales de la ordenación:

a) Cumplimiento de las condiciones del S.A.U.S. de la Resolución de fecha 31 de julio de 2003, expediente de Planeamiento 216/01.
b) Concentración de los equipamientos, sistemas generales y zonas verdes en el límite con la F-40 y Lo Bolarín.

1.8.3.- EXAMEN Y ANALISIS DE ALTERNATIVAS.

Tras el análisis de las distintas alternativas condicionadas por el viario existente, tipo de ordenación, condicionantes de las NN.SS., infraestructuras, cesiones mínimas de espacios públicos, etc... , la solución adoptada se ha

Definitivamente APROBADO POR
El Pleno de la Corporación
EN SESION DE FECHA
28-01-05
EL SECRETARIO

encontrado idónea tanto económica como urbanísticamente.

De las características del diseño de la Ordenación expuesta se deduce la idoneidad para el desarrollo urbanístico del sector, al que podemos definir como una unidad funcional perfectamente conectada con el suelo urbano ordenado en las NN.SS.

1.9.- ANALISIS Y CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES LEGALES

1.9.1.- DISTRIBUCION ZONAL Y TIPOLOGICA.

Se ha optado por una tipología edificatoria de vivienda unifamiliar aislada o pareada, permitiendo incluso el régimen de división horizontal de conjuntos de viviendas unifamiliares con acceso directo a cada una de ellas de forma directa desde espacio común exterior. Pudiéndose adosar o agrupar en las condiciones que se establecen en las ordenanzas, esta tipología edificatoria extensiva, propicia una gran amplitud de espacios verdes ajardinados.

1.9.2.- ESTRUCTURA VIARIA, ACCESIBILIDAD.

La diseño de la solución del sistema viario previsto en función de la utilización de uno o más carriles de circulación y sus aceras correspondientes, a ajusta a las normas sobre accesibilidad, (Decreto 39/1987, Orden 15-10-91, y Ley 5/1995), incluyéndose plazas de aparcamiento para disminuidos físicos de medidas 3,30x4,50m, en la proporción de una plaza de estas por cada 50 de medidas estándar.

Definitivamente APROBADO POR
El Pleno de la Corporación
EN SESION DE FECHA
28-01-05
EL SECRETARIO

1.9.2.1. Bases de cálculo.

Se obtendrán los datos estadísticos de vehículos por vivienda y número de viajes, de tal manera, que se pueda obtener el I.M.P. y comprobar las secciones definidas.

El cálculo de firmes, que serán flexibles, se realizará de acuerdo a las especificaciones de la Instrucción de Carreteras 6.1-2-I.C. del Ministerio de Fomento. El firme que se establece a priori será el 4AB1.

Los viales previstos tienen suficiente capacidad para observar el tráfico que demandará la futura urbanización.

1.9.2.2. Secciones Tipo.

Vienen reflejadas en los planos de proyecto de Plan Parcial.

Las secciones previstas se han dimensionado teniendo en cuenta la Orden de 15 de Octubre de 1.991 de la Consejería de Política Territorial sobre Accesibilidad en espacios públicos.

VIAL TIPO A (Tráfico rodado en dos sentidos y aparcamiento en batería a ambos lados)

Anchura total	.....	21,457 m.
Calzada	.....	7,907 m.
Aceras	.....	2,275 m., a ambos lados.
Aparcamientos	.....	4,50 m., a ambos lados

Definitivamente APROBADO POR
El Pleno de la Corporación
EN SESIÓN DE FECHA
28-01-05
EL SECRETARIO

VIAL TIPO B (Tráfico rodado en dos sentidos y aparcamiento en batería a un lado)

Anchura total	……	14,50 m.
Calzada	……	7,00 m.
Aparcamientos	……	4,50 m.
Aceras	……	1,50 m. a ambos lados

VIAL TIPO C (Tráfico rodado un sentido)

Anchura total	……	11,55 m.
Calzada	……	7,00 m.
Aceras	……	2,275 m. a ambos lados

VIAL TIPO D (Tráfico rodado en un sentido y aparcamiento en batería)

Anchura total	……	16,90 m.
Calzada	……	7,00 m.
Aceras	……	1,90 m. Y 3,50 m.
Aparcamiento	……	4,50 m. a un lado

VIAL TIPO E (Tráfico rodado en un sentido y aparcamiento en batería)

Anchura total	……	16,50 m.
Calzada	……	7,00 m.
Aceras	……	1,50 m. Y 3,50 m.
Aparcamiento	……	4,50 m. a un lado

Definitivamente APROBADO POR
El Pleno de la Corporación
EN SESION DE FECHA
28-01-05
EL SECRETARIO

VIAL TIPO F (Tráfico rodado en un sentido)

Anchura total	……	8,00 m.
Calzada	……	5,00 m.
Aceras	……	1,50m a cada lado.

VIAL TIPO G (Tráfico rodado en un sentido)

Anchura total	……	9,00 m.
Calzada	……	6,00 m.
Aceras	……	1,50m a cada lado.

VIAL TIPO H

Anchura total	……	14,812m
Calzada	……	5,00 m.
Aceras	…….	9,906 m a cada lado.

VIAL TIPO I (Tráfico rodado en dos sentido)

Anchura total	……	11,00 m.
Calzada	……	7,00 m.
Aceras	……	2,00 m a cada lado.

1.9.3.- APARCAMIENTOS.

En cumplimiento del art. 7 del Anexo al Reglamento de Planeamiento, el número de aparcamientos sería:

Uso residencial:

Definitivamente APROBADO POR
El Pleno de la Corporación
EN SESION DE FECHA
28-01-05
EL SECRETARIO

Superficie edificable: 88.060m² x 0,27= 23.776,20 m2 edificables.

23.776,20 m2/100m² = 238 plazas de aparcamiento

Los aparcamientos previstos en el Plan Parcial son 247 Uds., de los cuales 7 Uds. son para minusválidos, cumpliendo lo previsto en el Art. 7 punto C del Anexo al Reglamento de Planeamiento, y punto 5.6 de la Orden Regional del 15 de Octubre de 1991, y el resto, 240 Uds., son plazas de medidas estandar.

Las medidas de las plazas de aparcamiento son: 2,20 m. de ancho por 4,50 m. de largo, excepto las de minusválidos que son 3,30 m. de ancho por 4,50 m. de largo.

Los proyectos de urbanización contemplarán en todos sus documentos lo dispuesto en el Decreto Regional de 15 de Octubre de 1991 en cuanto a la supresión de Barreras Arquitectónicas.

1.9.4.- SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES.

La modificación 19 de las Normas Subsidiarias de La Unión establece la necesidad de incorporar como sistema general al Sector una zona verde de 2.235 m2. De otro lado el Art. 106.e) de la L.S.R.M. establece como sistema local un mínimo del 10% de la superficie total ordenada, en esta caso un mínimo de 8.806m2, con un mínimo total de 11.041m2, siendo así que el total proyectado es de 11.063m2. Sistema de cesión obligatoria y gratuita a favor del municipio.

1.9.5.- EQUIPAMIENTOS DE DOMINIO Y USO PÚBLICO.

Según el Art. 106.f).1. de la L.S.R.M. para el uso global residencial

Definitivamente APROBADO POR
El Pleno de la Corporación
EN SESION DE FECHA
28-01-05
EL SECRETARIO

debe efectuarse una reserva del 10% destinada a centros educativos, docente, culturales, sanitarios, administrativos y sociales, en este caso de uso genérico en la forma que así lo precise el Ayuntamiento, en este caso se han previsto dos parcelas A, y B, de superficies respectivas, 3.558m2 y 5.269m2, con un total de 8.827m2, de cesión obligatoria y gratuita a favor del municipio.

1.9.6.- CESIONES DE SISTEMAS GENERALES.

La Modificación 19 de las N.N.S.S. establecen la cesión de un sistema general de espacios libres de 2.235 m2, y de un sistema general viario de 3.679 m2, cesiones que así se proyectan y ceden en el presente Plan Parcial, y se ubican donde así indica tal modificación.

El presente Plan Parcial cumple sobradamente con lo requerido en la Modificación de las NN.SS

1.9.7.- APROVECHAMIENTO DEL PLAN PARCIAL.

El aprovechamiento urbanístico del Plan Parcial resulta ser el productor del aprovechamiento de referencia 0,27 m2/m2 por la superficie del plan Parcial 88.060 m2, con un total de 23.776,20 m2 edificables.

1.9.8.- AMBITO DE LA ACTUACIÓN DE LA MODIFICACIÓN Nº 17 DE LAS NN.SS.

El ámbito de la actuación, señalado en la Modificación nº 19de las NN.SS. de La Unión, volcado en un plano topográfico de los terrenos, tiene una superficie de 88.060 m².

definitivamente APROBADO POR
El Pleno de la Corporación
EN SESION DE FECHA
28-01-05
EL SECRETARIO

1.9.9.- HOMOGENEIZACIÓN DEL APROVECHAMIENTO SEGÚN USOS.

El aprovechamiento lucrativo del Plan Parcial se divide en 2 usos, residencial y dotacional docente privado. El coeficiente para los dos usos será la unidad, teniendo el mismo valor urbanístico el suelo residencial, y el docente privado.

1.9.10.- PARCELAS CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO PRIVADO.

USO RESIDENCIAL
MANZANA 1, superficie 2.272 m2
MANZANA 2, superficie 12.360 m2
MANZANA 3, superficie 2.981 m2
MANZANA 4, superficie 4.200 m2
MANZANA 5, superficie 7.814 m2
MANZANA 6, superficie 4.455 m2
Total Manzanas edificables uso residencial, 34.082 m2.

USO DOTACIONAL DOCENTE
MANZANA DOCENTE, superficie 12.208 m2 de parcela neta.

1.9.11. PARCELAS USO PUBLICO, CESIONES
Espacios libres, superficie 11.063 m2.
Equipamientos Genéricos A, y B, superficies 8.827 m2.

Viales y aparcamientos, sistema local, superficie 18.201 m2
Viales sistema general, 3.679 m2
TOTAL CESIONES, 41.770 m2

Definitivamente APROBADO POR
El Pleno de la Corporación
EN SESION DE FECHA
28-01-05
EL SECRETARIO

TEXTO REFUNDIDO: PLAN PARCIAL LAS CLARAS

1.9.11- DESGLOSE PORMENORIZADO POR MANZANAS.

USO RESIDENCIAL

MANZANA	USO	SUP.(m²)	EDIFICAB.m²/m²	SUP. EDIFICABLE
1	Residencial	2.272	0,5768	1.310,48
2	Residencial	12.360	0,5768	7.129,24
3	Residencial	2.981	0,5768	1.719,44
4	Residencial	4.200	0,5768	2.422,56
5	Residencial	7.814	0,5768	4.507,11
6	Residencial	4.455	0,5768	2.569,64
TOTAL		34.082		19.658,47

USO DOTACIONAL
Edificabilidad Realizada en Colegio Actual 3.164,92 m2
Edificabilidad Remanente no realizada 950 m2
Total Edificabilidad Dotacional Docente 4.114,92 m2

1.9.12.- CUADRO RESUMEN DE CARACTERISTICAS

LUCRATIVO

	Sup. parcelas (m²)	Edificabilidad (m²)
Residencial	34.082,00	19.658,47
Docente Privado	12.208,00	4.114,92
Subtotal (Lucrativo)	**46.290,00**	**23.773,39**

PUBLICO

	Suelo (m²)
Espacios libres	11.063,00
Equipamientos	8.827,00
Viales y aparcamientos	21.880,00
Subtotal (público)	**41.770,00**

TOTAL SECTOR **88.060,00 m²**

Definitivamente APROBADO POR
El Pleno de la Corporación
EN SESION DE FECHA
28-01-05
EL SECRETARIO

1.10.- NORMAS DE URBANIZACION.

1.10.1.- RED VIARIA.

La red viaria se define en el plano número 06 del proyecto, plano de estructura viaria.

1.10.2.- RED DE SANEAMIENTO.

La red de saneamiento se define en el plano 07 del proyecto. Plano de esquema de red de saneamiento.

El sistema previsto es el de una red unitaria. La red discurre bajo la calzada de la vía pública y conecta con la red municipal en punto de vertido señalado en planos, este punto de vertido conduce las aguas fecales con un emisario por el Camino de Las Oliveras hasta la depuradora existente al noreste del Plan Parcial.

El vertido a la red municipal se realizará por gravedad, no obstante, si por razones técnicas justificables o bien por condicionantes en la gestión, no se pudiese verter por gravedad a la red municipal, se podrá admitir mecanismos de impulsión que asegura el funcionamiento de la red.

La red de alcantarillado que se prevé en el esquema será objeto de un estudio pormenorizado en el correspondiente proyecto de urbanización, por lo que puede sufrir variaciones respecto al planteamiento inicial, siempre de acuerdo con las especificaciones que pudiera señalar la empresa "La Unión de Servicios Municipales, S.A." y el propio Ayuntamiento de La Unión.

Definitivamente APROBADO POR
El Pleno de la Corporación
EN SESION DE FECHA
28-01-05
EL SECRETARIO

1.10.2.1.- Bases genéricas de cálculo.

En la redacción del proyecto de urbanización y ejecución de la obra, se tendrá en cuenta el cálculo de la red y las recomendaciones municipales, el punto de entronque será el emisario existente en el Camino de Las Oliveras señalado en los planos.

Las condiciones del cálculo de saneamiento en los proyectos de urbanización se harán con las siguientes hipótesis:

- Caudal de aguas negras ..... 250 l/hab/día.
- Caudal pluviales ..... 90 l/m²/hora.
- Coeficiente escorrentía: Se ponderará según las distintas superficies de los proyectos de urbanización.

1.10.3.- RED DE AGUA.

El esquema de red de suministro y abastecimiento de agua e hidrantes de incendio se define en el plano número 08 del proyecto. Plano de infraestructura hidráulica.

El caudal demandado se cifra en torno a los 174.600 litros por día, que deberán ser suministrados al Plan Parcial a través de una línea de conexión con la red municipal de 150mm que discurre por la Calle Murcia. La red deberá alcanzar una presión de suministro de al menos 2 Kg/cm^2 .

1.10.3.1.- Descripción de la red interior.

Se plantea un anillo con tubería de 150 mm. de diámetro, conectando a este anillo embornan otras tuberías de 100 mm. de diámetro, sectorizando

Definitivamente APROBADO POR
El Pleno de la Corporación
EN SESION DE FECHA
28-01-05
EL SECRETARIO

el Plan Parcial en varias zonas.

Se ha marcado la situación de los hidrantes y bocas de riego que aseguran el abastecimiento a las zonas verdes y suministro contra incendios.

1.10.3.2.- Bases genéricas de cálculo.

En la redacción del proyecto de urbanización y ejecución de la obra se tendrá en cuenta para el cálculo de la red, lo dispuesto en el Servicio de Aguas Municipal.

Los cálculos hidráulicos se realizarán de acuerdo con la fórmula de Scimeni, atendiendo a la pérdida de carga.

$$V = 158\ R^{0,58}\ J^{0,56}$$

Siendo:

R = Radio hidráulico en m.

J = Pérdida de carga en m/m.

V = Velocidad en m/seg.

1.10.3.3.- Caudales totales a prever.

Los caudales totales se calcularán de acuerdo con las dotaciones mínimas previstas en la Ley del Suelo.

Lo que supone una dotación mínima de 250 l. por habitante y día.

La red de agua que se prevé en el esquema será objeto de un estudio pormenorizado en el correspondiente proyecto de urbanización, por lo que puede sufrir variaciones respecto al planteamiento inicial, de acuerdo con las

Definitivamente aprobado por
El Pleno de la Corporación
EN SESION DE FECHA
28-01-05
EL SECRETARIO

especificaciones que pudiera señalar la empresa "La Unión de Servicios Municipales, S.A."

1.10.4.- RED DE ENERGIA ELECTRICA.

1.10.4.1.- Potencia demandada.

VIVIENDAS UNIFAMILIARES	970 Kw.
2 EQUIPAMIENTOS GENERICOS	50 Kw.
950m2 de EQUIPAMIENTO DOCENTE	9 Kw.
1 ALUMBRADO PÚBLICO	15 Kw.
	1.044 Kw.

1.10.4.2.- Punto de entronque.

A determinar por IBERDROLA.

1.10.4.3.- Descripción de las instalaciones a ejecutar.

El objeto del presente proyecto es especificar las condiciones técnicas de ejecución y económicas de la Electrificación del Plan Parcial Las Claras – Término Municipal de La Unión – Murcia.

Dicha electrificación consta de la instalación de Línea Aérea de M.T. Línea Subterránea de M.T., Centros de Transformación y de sus correspondientes Líneas subterráneas de baja tensión, de características normalizadas cuyo fin es suministrar energía eléctrica a viviendas.

1.10.4.4.- Descripción de las Líneas Aéreas de Alta Tensión.

definitivamente APROBADO POR
El Pleno de la Corporación
EN SESION DE FECHA
27-01-05
EL SECRETARIO

Conductores

Se adopta el conductor Al-Ac (Aluminio-Acero) tipo LA-56 de las siguientes características:

Sección total	.....	54,6 mm²
Composición	.....	6+1
Diámetro total	.....	9,45 mm.
Carga de rotura	.....	1,667 Kg.
Coeficiente de dilatación lineal	.....	19,1x10 Exp-6º C.
Módulo de elasticidad	.....	8.100 Kg/mm²
Peso	.....	189 Kg/Km.
Resistencia eléctrica 20 ºC	.....	0,615 Ohm/Km.

Apoyos y crucetas

Los apoyos y crucetas serán metálicos galvanizados por inmersión en caliente y de la resistencia adecuada al esfuerzo que vayan a soportar con estructura soldada y atornillada.

Los apoyos tendrán una altura tal que en ningún caso el conductor quede a menos de 6 mts. Del terreno.

Las crucetas utilizadas en la línea son las siguientes:

- Cruceta 70D-300S/E
- Cruceta Bóveda presilla
- Cruceta A-30

Definitivamente APROBADO POR
El Pleno de la Corporación
EN SESIÓN DE FECHA
28-01-05
EL SECRETARIO

Aisladores y Herrajes:

Las cadenas de aisladores y herrajes tendrán un nivel mínimo de aislamiento, apto para la tensión más elevada de servicio 24 KV. Y de acuerdo con el Reglamento de la L.A.A.T.

El tipo de cadena de aisladores será de marre, suspensión normal, de medio nivel de polución compuesta por dos aisladores del tipo U 70 BS para alineación y tres U70 BS para amarre. Los herrajes que componen el tipo de aislamiento cumplirán con los art. 10 y 28 del vigente Reglamento de L.A.A.T.

En general todos los elementos metálicos de la línea serán de acero tipo A-42, galvanizados en caliente con recubrimiento de Cinc.

Deberán llevar placa de peligro eléctrico y numeración coincidente con el trazado, los apoyos utilizados son:

1.10.4.5.- Descripción de las líneas subterráneas de Alta Tensión.

CARACTERISTICAS DE LA ENERGIA

Corriente	.....	Alterna Trifásica
Tensión Compuesta	.....	11/20 KV.
Frecuencia	.....	50 Hz.
Factor de potencia	.....	0,8

Definitivamente APROBADO POR
El Pleno de la Corporación
EN SESION DE FECHA
28-01-05
EL SECRETARIO

TRAZADO.

Como ya se ha mencionado anteriormente la línea en proyecto entroncará en la LAMT hasta los nuevos centros de transformación.

CRUZAMIENTOS Y PARALELISMOS.

Cuando las circunstancias lo requieran y se necesiten efectuar cruzamiento o paralelismos, estos se ajustarán a las condiciones que como consecuencia de las disposiciones legales puedan imponer los Organismos competentes de las instalaciones o propiedades de los afectados.

La situación de cada uno de ellos, queda especificada en el cuadro siguiente, en el cual se han detallado los datos necesarios.

CONDUCTORES.

Se utilizarán conductores de alumino, según recomendaciones Unesa 3305B y NHE1410/0011/0101 de las siguientes características:

Secciones	.....	1 x 150 mm²
Aislamiento	.....	Seco extruido del tipo EPR o XLPE
Nivel de aislamiento	.....	12 / 20 Kv.
Cubierta Exterior	.....	Capa de PVC.

Todos los cables serán unipolares con pantalla sobre el aislamiento formada por una corona de 16 mm² compuesta por hilos de cobre y contra espira de cinta de cobre, según la Recomendación UNESA 3305B

Definitivamente APROBADO POR
El Pleno de la Corporación
EN SESION DE FECHA
28-01-05
EL SECRETARIO

En las zonas próximas a instalaciones de tracción por corriente continua que pueden originar corrientes vagabundas, se podrá utilizar este tipo de conductor.

Tipo Construtivo	Tensión Nominal	Sección Conductor	Sección Pantalla	Longitud Normalizada 5%	Tipo de Bobina
DH-Z1	12/20 Kv	150 mm²	16 mm²	1.000	20

Otras características son:

Sección en Mm.	Tensión Nominal Kv.	Resistencia Máx. a 80ºC Ω/km	Reactancia Máx. por fase Ω/km	Capacidad μ F/km	Intensidad A
150	12/20 Kv	0,262	0,112	0,297	300

Temperatura máxima en servicio permanente a 90º C.
Temperatura máxima de Cortocircuito t < 5 sg 250 ºC

BOTELLAS TERMINALES

Según el tipo de cable empleado y para la tensión de servicio de 12 / 20 kv. En sus extremos se colocarán las botellas terminales siguientes:

Definitivamente APROBADO POR
El Pleno de la Corporación
EN SESION DE FECHA
28-01-05
EL SECRETARIO

Botella Elastimol de interior en Celdas de línea

Tipo de cable	Aislamiento	Terminal Elastimol
DH-Z 1 x 150 mm²	Seco	93 – EE – 945

EMPALMES

Los empalmes y terminales serán adecuados a la naturaleza, composición y sección de los cables y no deberán aumentar la resistencia electricidad de estos. Los terminales deberán ser, así mismo, adecuados a las características ambientales (Interior, exterior, ...).

Empalmes: Son válidas las mismas consideraciones hechas para las cajas terminales, de acuerdo con las características de aislamiento del cable, se elegirá el tipo de empalme, pudiendo ser empleados cables de diferente aislamiento, a los que denominaremos empalmes mixtos, de acuerdo con las NI 56.80.02 y 56.80.03

Según el cable empleado y para las tensiones de 12 / 20 kv., se empleará el siguiente tipo de empalme, tanto en la línea en proyecto como en su unión con la línea de entronque.

Definitivamente APROBADO POR
El Pleno de la Corporación
EN SESION DE FECHA
28-01-05
EL SECRETARIO

Tipo de Cable	CH-Z1 (Z1)
DH-ZTE (Z1)	93 AC-740-1

CANALIZACIONES

Los cables subterráneos podrán instalarse:

a) Directamente enterrado en zanja.
b) Entubados
c) Al aire.

En nuestro caso nos ocuparemos en la distribución directamente enterrados a través de zanjas.

DIRECTAMENTE ENTERRADOS

Estas canalizaciones discurrirán por terrenos de dominio público bajo acera, no admitiéndose su instalación bajo calzada, excepto en los cruces, evitando los ángulos pronunciados.

El radio de curvatura después de colocado el cable será como mínimo, en cable Unipolar 15 veces su diámetro.

Los radios de curvatura en operaciones de tendido serán como mínimo el doble de las indicadas anteriormente en su posición definitiva.

Definitivamente APROBADO POR
El Pleno de la Corporación
EN SESIÓN DE FECHA
28-01-05
EL SECRETARIO

Los cruces de calzadas deberán de ser perpendiculares, procurando evitarlos si es posible sin perjuicio del estudio económico de la instalación en proyecto si el terreno lo permite.

Los cables se alojarán en zanjas de 1 mt de profundidad mínima y una anchura que permitan las operaciones de apertura y tendido, con un valor mínimo de 0,60 mt además de permitir las operaciones de apertura y tendido, cumple con las condiciones de paralelismo, cuando lo haya.

En el fondo de la zanja se colocará una capa de arena de río de 10 cm. de espesor sobre la que se colocará en cable a instalar, que se cubrirá con otra capa de idénticas características con un espesor mínimo de 15 c., sobre estas se colocará una protección mecánica que puede estar constituida por rasillas, ladrillos colocados transversalmente sobre el sentido del trazado del cable.

A continuación se extenderá otra capa con tierra procedente de la excavación de 25 cm de espesor apisonada por medios manuales, se cuidará que esta capa de tierra esté exenta de piedras o cascotes.

Sobre esta capa se extenderá una banda de polietileno de color amarillo en la que se advierta la presencia de cables eléctricos.

Tanto la protección mecánica, como la cinta de advertencia se colocarán por cada cable unipolar o terna de unipolares en mazo.

A continuación se rellenará la zanja con tierra procedente de la excavación, debiendo de utilizar para su apisonado y compactación

Definitivamente APROBADO POR
El Pleno de la Corporación
EN SESION DE FECHA
28-01-05
EL SECRETARIO

medios mecánicos.

Finalmente se reconstruirá el pavimento, si lo hubiera, del mismo tipo y calidad del existente antes de realizar la apertura.

1.10.4.6.- Descripción de los Centros de Transformación.

El Centro de Transformación objeto del presente proyecto será de tipo prefabricado, preferentemente enterrado empleando para su aparellaje celdas modulares.

La acometida al mismo será subterránea, se alimentará en anillo con previsión de derivar un ramal de la red de Media Tensión, y el suministro de energía se efectuará a una tensión de servicio de 11/20 kVy una frecuencia de 50 Hz., siendo la Compañía Eléctrica suministradora IBERDROLA.

Celdas modulares de aislamiento y corte SF6, extensibles in situ a derecha e izquierda, sin necesidad de reponer gas.

1.10.5.- Alumbrado público.

1.10.5.1.- Descripción de la instalación

Las zonas que se van a iluminar son de dos tipos:

Tipo A)

Calles de distinta longitud con una anchura de calzada de 7

Definitivamente APROBADO POR
El Pleno de la Corporación
EN SESION DE FECHA
28-01-05
EL SECRETARIO

mts, y una acera de 1,5 m. En dichas calles existen zonas de aparcamiento lateral.

TIPO B)

Paseos y jardines

Parque, jardines y Zonas comunes de los propietarios.

ALIMENTACIÓN DE LAS INSTALACIONES.

Se hará mediante un suministro trifásico a 380 V entre fases que utilizaremos para el servicio, equilibrando las cargas por fases de la forma más uniforme posible.

El factor de potencia de la instalación deberá ser tal que en los consumos de energía eléctrica no se produzcan recargos por este concepto. La compensación inicial del factor potencia deberá realizarse en cada uno de los puntos de luz y no de forma concentrada.

Las luminarias estarán equipadas con lámparas de 150W V.S.A.P., se instalarán reactancias y condensadores que aseguren que el factor de potencia de la instalación es como mínimo de 0,95. Se instalarán además cortacircuitos fusibles en cada punto de luz.

LUMINARIAS

Se instalarán dos tipos de luminarias el primero de ellos se utilizará para el alumbrado de viales y calles, mientras que el segundo se utilizará para el alumbrado de parques y jardines.

Definitivamente aprobado por
El Pleno de la Corporación
EN SESION DE FECHA
28-01-05
EL SECRETARIO

ALUMBRADO DE VIALES Y CALLES

Las luminarias que instalen deberán llevar los equipos auxiliares de encendido (reactancias, condensador y arrancador) dispondrán de un reflector de alto grado de eficacia y el comportamiento óptico estará herméticamente cerrado.

Los tipos utilizados serán INDALUX tipo 250-IVA P/K, Luminaria cerrada con auxiliares eléctricos incorporados. La luminaria se compone de dos piezas, raqueta y capó de fundición de aluminio inyectado, articuladas entre sí sobre uno de los lados y cerrando entre ellas mediante resorte a presión, para una mayor resistencia contra golpes, con lámparas de 150 w. u otra similar, dispondrá de alto grado de eficacia y el compartimento estará herméticamente cerrado, con una PROTECCIÓN IP-65.

No deberá permitir la entrada de lluvia ni la acumulación de agua de condensación.

Características:

Hermeticidad del bloque óptico:	IP-65
Hermeticidad del compartimiento auxiliares:	IP-43
Clase eléctrica:	Clase I y II

ALUMBRADO DE PARQUES Y JARDINES

Para el alumbrado de los parques y jardines se utilizará una luminaria 250-IJB-R, transparente, antivandálica en policarbonato con un IP-54, formadas por un acoplamiento de aleación ligera inyectada,

Definitivamente APROBADO POR
El Pleno de la Corporación
EN SESION DE FECHA
28-01-05
EL SECRETARIO

con sistema de fijación a columnas de 60 a 90 mm de 125 w VMCC, con equipo incorporado.

COLUMNAS

Las Columnas serán de 10 y 4 mts de altura y 3 mm de espesor, deberán responderá a tipos homologados por el Ministerio de Industria.

Las columnas que soportan las luminarias serán de chapa de acero galvanizadas resistentes a las acciones de la intemperie y estarán debidamente protegidas contra estas.

Se dimensionarán de forma que resisten las solicitaciones previstas en la instrucción MI- BT 003 con un coeficiente de seguridad no inferior a 3,5 particularmente teniendo en cuenta la acción del viento.

Dispondrán de portezuela de acceso a una distancia 2,5 mts de altura para evitar una fácil manipulación.

DISTRIBUCIÓN DE LAS LUMINARIAS

Debido a que las vías sometidas a estudio tienen tráfico rodado en UN sentido, se utilizarán las formas básicas de distribución UNILATERAL para un mayor aprovechamiento de las características de la instalación.

Se tendrá cuidado de no situar puntos de luz en lugares donde puedan causar deslumbramientos.

Definitivamente APROBADO POR
El Pleno de la Corporación
EN SESIÓN DE FECHA
28-01-05
EL SECRETARIO

1.10.5.2.- Características Específicas

RED DE CONDUCTORES

Los conductores deberán tenderse por terrenos públicos, no permitiéndose el vuelo de los mismos por terrenos de propiedad privada ni el paso subterráneo por terrenos de estas características.

El tendido no podrá discurrir por pavimento destinado al tráfico rodado más que en los imprescindibles puntos de cruce de calzada, ni tampoco bajo parterres de jardinería.

Se utilizarán conductores grapeados a las fachadas siempre que sea estrictamente necesario y siempre que los propietarios de las mismas no manifiesten su oposición, y que la sección mínima de los conductores sea 2,5 mm².

Se emplearán los sistemas y materiales normales de las redes subterráneas de distribución, los conductores se situarán a una profundidad de 0,40 mts como mínimo y su sección no será inferior a 6 mm².

Estará constituida por conductores de cobre electrolito con aislamiento y cubierta de PVC para 0,6/1 KV según la Norma UNE 210-29. Se tenderá en forma subterránea, en tubos teniéndose en cuenta en su instalación la Norma MI BT 006. No se permitirán empalmes ni derivaciones en ningún tipo de canalizaciones subterráneas ni arquetas.

De acuerdo con la MI BT 017 la caída máxima de tensión será del 3%, y de acuerdo con la MI BT 009 estos conductores se calcularán para

Definitivamente APROBADO POR
El Pleno de la Corporación
EN SESION DE FECHA
28-01-05
EL SECRETARIO

transportar una potencia de 1,8 veces en voltiamperios de las lámparas que alimentan.

En la instalación eléctrica de las columnas se observará lo siguiente:

- Se utilizarán de conductores aislados, de tensión nominal por lo menos igual a 1000 V.
- La sección mínima de los conductores será de 6 mm²
- Los conductores no tendrán empalmes en el interior de las columnas.
- En los puntos de entrada, los conductores tendrán una protección suplementaria de material aislante.
- La conexión de los terminales estará hecha de forma que no ejerzan sobre los conductores esfuerzos de tracción.

Los conductores subterráneos se tenderán en zanjas dotadas de tubos que permitan la fácil reposición de los averiados, el número de tubos por zanja será igual al de los conductores pertenecientes a distintos circuitos, en los cruces de calzadas deberá quedar como mínimo un tubo libre.

Se emplearán tubos de PVC convenientemente embebidos en hormigón en masa, para las acometidas a los pies de la farolas se empleará tubo corrugado de diámetro comprendido entre 60 y 80 mm.

Las zanjas estarán dotadas de arquetas en los puntos que a continuación se indican, como mínimo:

- En cada punto de luz.
- En cada cambio de dirección.
- En cada extremo de cruce de calzada.
- Cada 30 mts de zanja.

Definitivamente APROBADO POR
El Pleno de la Corporación
EN SESIÓN DE FECHA
28-01-05
EL SECRETARIO

Cuando un punto concreto coincida que habría que situarse arquetas por más de uno de los motivos mencionados anteriormente, será suficiente con colocar una.

Las arquetas que se sitúen en los cruces de calzada o en los puntos donde se bifurque la canalización subterránea deberán de ser de unas dimensiones mínimas de 40 x 40 cm en los restantes puntos podrán ser de dimensiones menores.

Las tapas de las arquetas una vez colocadas, deberán resistir sin roturas ni deformaciones permanentes una carga de 500 kg. Aplicada en una superficie de 10 * 10 cm y estarán construidas de materiales cuyo hurto sea poco rentable o estar bien fijadas a la arqueta para evitar esos actos.

La red de conductores se diseñará de tal forma que la intensidad de cálculo a la salida del centro de mando no supere los 32 Amp. En ninguna de las líneas, se entiende por intensidad de cálculo la que resulte de aplicar a las lámparas los coeficientes previstos en la Instrucción Complementaria MI-BT 009 del Reglamento de Baja Tensión.

La red de conductores se diseñará procurando que del Centro de Mando partan varias líneas de distribución con el fin que una avería en la red afecte a una parte del alumbrado y no a su totalidad.

1.10.5.3.- CENTRO DE MANDO.

En el Centro de Mando se instalarán las protecciones que están previstas en la MI BT 020, se instalarán fusibles calibrados de alta capacidad de ruptura, mientras que la salida de los circuitos estará protegida por interruptores magnetotérmicos.

Definitivamente aprobado por
El Pleno de la Corporación
EN SESION DE FECHA
28-01-05
EL SECRETARIO

Los mecanismos de control de encendido y protección de los circuitos (Centro de Mando) se ubicarán preferentemente en armario separado del equipo de medida, en el caso que fuera aconsejable ubicarlos en armario común, los contadores estarán en compartimento separado y con puerta independiente.

El cuadro estará previsto para funcionamiento automático manual y con posibilidad de accionamiento en caso de avería del citado automatismo.

Desde dicho cuadro se podrán efectuar dos regulaciones, denominadas de Noche entera o Permanente y Media noche a Extinguir, con el fin de reducir el alumbrado a partir de una hora determinada de la noche, cortando el cable de telemando, que acciona el reductor de flujo.

1.10.5.4.- Situación, características y composición.

Los equipos de medida deberán ubicarse en la vía pública, si ello no fuera posible o aconsejable se situarán en lugar accesible tanto al personal de la Cia Suministradora de energía como al de este Excmo. Ayuntamiento, pero nunca en el interior de una propiedad privada. Se procurará que queden cerca del Centro de Mando y también de los centros de transformación y distribución de energía eléctrica.

El Centro de Mando irá ubicado sobre una peana de 30 cm de altura en aceras cuyo ancho no sea inferior a 1,50 mts. Si la anchura de la acera fuera menor, debería instalarse en posición elevada siempre que se instale de esta forma, la parte inferior del armario deberá quedar a una altura no inferior a 2,20 mts, ni superior a 2,50 mts.

El Centro de Mando deberá contener los siguientes dispositivos:

Definitivamente APROBADO POR
El Pleno de la Corporación
EN SESION DE FECHA
27-01-05
EL SECRETARIO

- Fusibles generales, de alta capacidad de ruptura y portafusibles de porcelana.
- Conmutadores de tres posiciones (0-apagado, 1-encendido, 2-encendido manual)
- Contactores.
- Magnetotérmicos de protección para el circuito de control.
- Controlador electrónico, con corrección automática de horario en función de la fecha, reserva de programación en caso de corte de 24 horas y que no necesite de instrumentos especiales para su programación.
- Magnetotérmicos unipolares independientes para cada conductor de salida.

Se instalarán interruptores diferenciales de 30 ma. De sensibilidad por cada circuito siendo estos del tipo que garantice su resistencia a las acciones intempestivas (rayo, etc.) para asegurar que no existan tensiones de contacto superiores a las reglamentarias deberá calcularse e instalarse adecuadamente las puestas a tierra necesarias.

1.10.6.- RED DE TELEFONIA.

Los distintos polígonos desarrollarán proyectos de canalización telefónica que se someterán a la aprobación de la compañía suministradora.

1.10.6.1.- Características de las redes.

En el plano de proyecto número 11se ha marcado el esquema de la red general, con indicación de la situación de los entronques.

Las redes se realizarán subterráneas, tanto las principales

Definitivamente APROBADO POR
El Pleno de la Corporación
EN SESION DE FECHA
28-01-05
EL SECRETARIO

como las secundarias de servicio a los edificios, y según las normas de la Compañía y Ordenanzas municipales al respecto, para urbanizaciones.

Los proyectos de urbanización de cada polígono eliminarán las líneas aéreas existentes; las nuevas redes serán subterráneas.

Los servicios de telecomunicaciones que se instalen en su día por los operadores autorizados serán conforme al R.D. 279/1999 de 22 de febrero sobre Infraestructuras Comunes para el acceso de Telecomunicaciones.

1.10.7.- PARQUES Y JARDINES.

Dispondrán de parterres con plantación tapizante y riego por aspersión automática. Los arbolados tendrán una altura mínima de 2,50 m., y una circunferencia mínima de 12 cm.

Los juegos infantiles no tendrán aristas vivas ni tornillería saliente a fin de evitar lesiones a los usuarios y cumplirán la normativa vigente en cuanto a seguridad.

Departamento
El Pleno de la Corporación
EN SESION DE FECHA
28-01-05
EL SECRETARIO

2.- PLANOS DE INFORMACIÓN

2.- PLANOS DE INFORMACION.

00.-PLANO DE INFORMACION. SITUACION EN RELACION CON LA ESTRUCTURA ORGANICA DEL TERRITORIO.

01.- PLANO DE INFORMACION. ORDENACION NORMAS SUBSIDIARIAS DE LA UNION, MODIFICACIÓN NUMERO 19.

02.- ESTADO FISICO DE LOS TERRENOS. TOPOGRÁFICO.

03.- PLANO DE CARACTERÍSTICAS Y USOS DE LOS TERRENOS.

04.- PLANO DE ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. CATASTRAL.

Definitivamente APROBADO POR
El Pleno de la Corporación
EN SESION DE FECHA
28-01-05
EL SECRETARIO

3.- PLANOS DE PROYECTO.

3.- PLANOS DE PROYECTO.

05.- PLANO DE PROYECTO. ZONIFICACION, PARCELACIÓN NO VINCULANTE

06.- PLANO DE PROYECTO. ESTRUCTURA VIARIA. ALINEACIONES. PERFILES CALLES.

07.- PLANO DE PROYECTO. INFRAESTRUCTURA. SANEAMIENTO.

08.- PLANO DE PROYECTO. INFRAESTRUCTURA HIDRÁULICA. AGUA E HIDRANTES.

09 - PLANO DE PROYECTO. INFRAESTRUCTURA SUMINISTRO ELECTRICO.

10.- PLANO DE PROYECTO. INFRAESTRUCTURA. ALUMBRADO PUBLICO.

11.- PLANO DE PROYECTO. INFRAESTRUCTURA. TELEFONÍA.

Definitivamente APROBADO POR
El Pleno de la Corporación
EN SESION DE FECHA
28-01-05
EL SECRETARIO

4.- NORMAS URBANISTICAS.

4.- NORMAS GENERALES.

4.1.- AMBITO, APLICACIÓN Y VIGENCIA

El ámbito de aplicación de estas ordenanzas es el sector de suelo apto para urbanizar sectorizado "LAS CLARAS" en el Camino de Las Oliveras de La Unión.

Su aplicación es obligatoria en el ámbito, estando, en lo no señalado en las mismas, a lo que se disponga en las NN SS de la Unión, Ley del Suelo de la Región de Murcia, Reglamentos, y legislación sectorial y de la Comunidad Autónoma.

Su vigencia es indefinida, según lo previsto en la Ley del Suelo.

4.2.- CONDICIONES GENERALES

4.2.1. ESTUDIOS DE DETALLE.

4.2.1.1. Concepto.

Son los instrumentos mediante los cuales es posible completar o adaptar las determinaciones relativas a alineaciones, rasantes u ordenación de volúmenes del Plan Parcial. Art. 120 LSRM.

4.2. 1. 2. Determinaciones.

Los Estudios de Detalle han de respetar las determinaciones de las NN SS y en su caso del Plan Parcial. Se podrán redactar cuando se actúe sobre una manzana completa.

En ningún caso podrán reducir la anchura de los viales ni las superficies destinadas a espacios libres, ni como consecuencia de las previsiones sobre alineaciones originar aumentos de edificabilidad.

Las ordenaciones que pueden realizar no pueden implicar aumento de la ocupación del

Definitivamente APROBADO POR
El Pleno de la Corporación
EN SESION DE FECHA
28-01-05
EL SECRETARIO

suelo ni de las alturas máximas, ni incremento de la densidad de viviendas.

4.2.1.3. Documentación.

a) Memoria justificativa en la que se explicarán las razones de la formación. Contendrá un estudio comparativo del aprovechamiento resultante de la aplicación de las determinaciones del Plan que le da cobertura y las establecidas por el Estudio de Detalle.

b) Planos a escala mínima de 1:500 en la que se representen gráficamente las determinaciones del Estudio de Detalle, en su posición altimétrica y planimétrica y en la disposición de su forma volumétrica, cuando proceda y expresen, en su caso, la relación de estas con las anteriormente existentes.

4.2.2. PARCELACIONES Y AGRUPACIONES

4.2.2.1. Se considera parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes en suelos clasificados como urbanos o urbanizables, así como la alteración de la división existente.

Será necesaria su aprobación previa o simultáneamente a la concesión de licencias al menos para manzanas completas en los siguientes casos:

- En las parcelaciones existentes si no se ha respetado la aprobada en su día por el Ayuntamiento.
- En la gestión del Plan Parcial,
- Cuando se pretenda dividir una manzana en varias parcelas.

La parcelación indicada en planos no es vinculante, y solo lo será a los efectos de previsión de entronques de las infraestructuras.

4.2.2.2. Documentación:

1.- Memoria: con referencia al planeamiento que establezcan las condiciones, descripción de la finca, o bien la justificación técnica y jurídica de la actuación y descripción de las parcelas resultantes.

2.- Certificado registral de dominio y estado de cargas de la finca o fincas objeto de parcelación. En el caso de no estar registrada se indicará tal circunstancia y se acompañará al título que acredite el dominio.

3.- Plano de situación a escala mínima: 1/1000.

4.- Planos a escala mínima: 1/1000 de parcelación inicial. Planos a escala 1/1000 de parcelación final indicando los parámetros de edificabilidad, ocupación, etc.

5.- Cédula urbanística de cada finca resultante.

4.2.2.3. Se considera agrupación la unión de varias parcelas contiguas.

Definitivamente APROBADO POR
El Pleno de la Corporación
EN SESION DE FECHA
28-01-05
EL SECRETARIO

En el tipo de edificación residencial aislada se puede admitir la edificación pareada o agrupada a linderos en los siguientes supuestos:

1.- Se permite la agrupación de parcelas para agrupar edificaciones en los siguientes casos:

a) Si se trata de edificaciones pareadas, de proyecto unitario y se construyen simultáneamente.

b) Si se concentra la superficie edificable correspondiente a varias parcelas de modo que la edificación resultante tenga adscrita comunitariamente el espacio libre que resulte de la actuación.

En situación b) deberá cumplirse:

1.- Solo se podrá actuar por manzanas completas.

2.- La superficie de la actuación no podrá ser inferior al resultado de multiplicar la parcela mínima por el número de viviendas de la comunidad, en caso de estar la actuación destinada a implantar un uso de viviendas, rigiéndose análogamente para otros usos.

3.- El espacio común que resultare de la actuación se deberá escriturar en proindiviso.

En la agrupación de edificaciones se respetará siempre el retranqueo como separación mínima a la alineación a vial o espacios libres públicos. En este tipo de ordenación, la superficie edificable permitida en cada parcela puede desarrollarse en una o más edificaciones principales o destinarse parte para construcciones o edificaciones auxiliares, para estas construcciones auxiliares no rigen las determinaciones sobre separaciones entre edificaciones en una misma parcela que se señalan por estas Normas, respetándose en todo caso, los retranqueos que se fijan con respecto al vial o espacio libre público.

4.3. NORMAS DE EDIFICACIÓN

4.3.1. Parcela urbanística.

Es toda porción de suelo urbano que constituye una unidad física y predial que resulta del proceso de desarrollo urbano.

La parcela resultante del planeamiento no será necesariamente coincidente con la unidad de propiedad.

Definitivamente APROBADO POR
El Pleno de la Corporación
EN SESION DE FECHA
28-01-05
EL SECRETARIO

4.3.2. Manzana.

Es la parcela o agrupación de parcelas en áreas urbanas limitadas por vías públicas.

4.3.3.Linderos.

Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela o terreno. A efectos de definición de la posición de la edificación los linderos se clasifican según su localización relativa respecto a la vía pública que sirve de acceso a la parcela en:

- Lindero frontal: Aquel que delimita el frente de la parcela hacia la vía pública.
- Lindero posterior o trasero: Es la linde o lindes opuestas al lindero frontal.
- Linderos laterales: Los restantes límites que separan la propiedad respecto a los predios colindantes.

4.3.4.Parcela mínima.

Es la establecida por el planeamiento en base a las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para una zona.

De acuerdo con el Art. 88, de la LSRM, las parcelas mínimas serán indivisibles, cualidad que obligatoriamente debe reflejarse en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

En casos en que se establezcan condiciones de superficie de parcelas, se entiende que el valor asignado a la misma corresponde a la total comprendida dentro de su perímetro.

4.3.5.Solar.

Es aquella parcela o agrupación de parcelas de suelo urbano definido como apto para la edificación, que cumplan con los requisitos de la Ley del Suelo y/o con las determinaciones que imponga el planeamiento.

Las parcelas que tengan consideración de solar y no estén afectadas por futuras actuaciones concretas de planeamiento o de gestión determinadas por el planeamiento son aptas para ser edificadas de forma inmediata.

4.3.6.Alineación.

Es la línea que define el límite entre las superficies edificables y las que no lo son. Dicha línea queda establecida por el Plan Parcial, por la edificación existente o por Estudios de Detalle.

Definitivamente APROBADO POR
El Pleno de la Corporación
EN SESION DE FECHA
28-01-05
EL SECRETARIO

4.3.7.Rasante.

Es la línea que determina el perfil longitudinal de un terreno o vía, respecto del plano horizontal.

4.3.8.Clases de rasantes.

a) Rasante oficial de la parcela: La superficie reglada que describe una línea perpendicular al frente de parcela, apoyada sobre la rasante de la calle y el terreno natural del lindero opuesto, según los datos del topográfico del Plan Parcial.

b) Rasante de la calle: es el perfil longitudinal del viario definido en el plano de ordenación del Plan Parcial.

c) Rasante natural del terreno: es el perfil del terreno sin que se haya producido transformaciones.

d) Rasante artificial: es el perfil del terreno resultante de labores de explanación, desmonte, relleno o cualquier otra actividad que suponga alteraciones del terreno.

4.3.9.Rasante de la edificación.

En edificación aislada, la rasante para la medición de alturas, será la rasante oficial de la parcela medida por la línea vertical que pasa por el centro geométrico de la planta en cada cuerpo de edificación.

4.3.10.Línea de edificación.

Es la intersección del plano de fachada con la rasante del terreno.

4.3.11.Retranqueo.

Es el valor obligado medido en metros, de la distancia a que debe situarse la línea de edificación respecto a la alineación oficial exterior o a uno cualquiera de los linderos de parcela.

El valor del retranqueo se medirá perpendicularmente al lindero de referencia en todos los puntos del mismo.

Definitivamente aprobado por
El Pleno de la Corporación
EN SESIÓN DE FECHA
28-01-05
EL SECRETARIO

4.3.12. Edificación aislada.

Se entiende por edificación aislada la que está exenta en el interior de la parcela sin que sus planos de fachada estén en contacto con propiedades colindantes; guarda separaciones respecto a los predios colindantes, ocupan parcialmente la parcela y sus paramentos exteriores tienen tratamiento exterior de fachada.

4.3.13.Edificación agrupada.

Se incluyen los supuestos no incluidos en el de edificación aislada. Engloba:

- Edificación entre medianeras: Es la construida en una o varias parcelas que tiene sus planos de fachada en contacto con el plano de fachada de una construcción colindante, o con el lindero de una parcela adyacente.
- Edificación pareada: Es aquella que es medianera en el lindero común a una parcela adyacente, y exenta en los restantes.

4.3.14.Espacio libre de parcela.

Son espacios libres de parcela los terrenos no ocupables por la edificación de propiedad y usos privados, resultantes de la diferencia entre la superficie de parcela y la superficie edificada. Dichos espacios no podrán ser objeto de ningún tipo de aprovechamiento en superficie distinta al de espacio libre o instalaciones deportivas descubiertas al servicio de la edificación principal siempre que **no rebasen la rasante natural del terreno.**

4.3.15.Edificabilidad.

Es el parámetro expresado en metros cuadrados que define la cuantía de la edificación, atribuido por el planeamiento a una parcela o terreno configurando el valor de su derecho a edificar.

4.3.16.Indice de edificabilidad.

Es el valor expresado en m²/m² de la relación entre la superficie edificable y la superficie de un terreno.

4.3.17.Superficie edificable.

Valor máximo expresado en m². de la edificación que puede realizarse sobre un terreno, resultante de aplicar la índice de edificabilidad que tenga asignada a su superficie.

4.3.18.Superficie edificada total.

Suma total de las superficies que, en cada una de las plantas que integran la edificación, quedan comprendidas dentro de los límites exteriores del edificio. Se le denomina

Definitivamente APROBADO POR
El Pleno de la Corporación
EN SESIÓN DE FECHA
28-01-05
EL SECRETARIO

también superficie construida total. Podrá ser igual o inferior a la superficie edificable de un terreno o parcela pero nunca podrá rebasarla en cuanto ésta tiene el carácter de valor máximo de aprovechamiento.

Quedan incluidas en el cómputo:

1.- Todas las plantas transitables del edificio, incluyendo las plantas bajo cubierta, con independencia del uso a que se destinen.

2.- Los cuerpos volados, balcones, terrazas cubiertas, porches y plantas diáfanas, salvo que estén cerrados sólo por uno o dos de sus lados que computarán en un 50%.

3.- Las construcciones secundarias o auxiliares sobre espacios libres de parcela si por la disposición de sus cerramientos y cubierta y de los materiales y sistema constructivo empleado pueda deducirse que se está consolidando un volumen cerrado y de carácter permanente.

4.3.19.Altura de la edificación.

Es la distancia vertical medida desde la rasante de la edificación hasta el plano inferior del forjado de cubierta o alero.

4.3.20.Alturas en plantas.

Es la expresada en número de plantas, incluida la planta baja. Si el techo de los sótanos o semisótanos superan la distancia de un metro sobre la cota de referencia, se computa como una planta.

4.3.21.Construcciones permitidas por encima de la altura.

Se permiten:

1.- El forjado de techo de la última planta de piso.

2.- Las pendientes de azoteas y cubiertas, con una pendiente máxima de 30º.

3.- Los remates de las cajas de escalera.

4.- Los antepechos de azoteas o faldones verticales de cubiertas no superarán la altura de 1,50 m. medida desde la cara superior del último forjado.

Definitivamente APROBADO POR
El Pleno de la Corporación
EN SESION DE FECHA
28-01-05
EL SECRETARIO

5.- Las chimeneas de ventilación o evacuación de humos con las alturas que se determinan por las Normas tecnológicas de la edificación.

6.- Los paneles de captación de energía solar y las antenas de T.V. y radio.

4.3.22. CERRAMIENTOS Y VALLADOS.

En edificación aislada el cerramiento de parcelas a vías o espacios públicos, se resolverá:

Con elementos ciegos de 1 m. de altura máxima, completados con protecciones diáfanas estéticamente admisibles, pantallas vegetales o elementos semejantes, hasta una altura máxima de 2,30 mts.

2,00

En ningún caso se permite el cerramiento con elementos punzantes o cortantes que puedan causar lesiones a personas o animales.

Los cerramientos de parcela que no den frente a vías o espacios libres públicos, podrán cercarse con cerramientos ciegos de 2,30 mts. de altura, con independencia de su longitud.

11,00

5. NORMAS DE EDIFICACIÓN

5.1 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR. (RU)

1.- Definición:

Responde a aquellas áreas del sector con un uso residencial unifamiliar en edificaciones adosadas lateralmente y retranqueadas por su acceso principal hacia la vía pública formando antejardines.

2.- Ordenación:

Las edificaciones retranquearse por la fachada de su acceso a la vía pública formando antejardines y adosarse respecto los lindes con otras propiedades. Dentro de cada solar únicamente se permite un sólo cuerpo de edificación.

3.- parámetros de la edificación

- Parcela mínima: 114 m².
- Forma de parcela: Deberá quedar inscrito en ella un círculo de 6 mts., de diámetro.
- Ocupación máxima: no se fija.
- Altura máxima: 2 plantas (7 mts.).
- Índice de edificabilidad: 0'5768 m²/m².
- Separación a fachada por su acceso principal: 5 mts.

Definitivamente APROBADO POR
El Pleno de la Corporación
EN SESION DE FECHA
28-01-05
EL SECRETARIO

4.- Aparcamiento:

Es obligatoria una plaza de aparcamiento por vivienda.

5.- Usos:

Uso característico: Vivienda unifamiliar.

Se prohiben cualquier tipo de locales para uso de oficinas, comercial, industrial, espectáculos y reunión, y recreo.

5.2 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR. (RU-DH).

1.- Definición:

Responde a aquellas áreas del sector con un uso residencial de viviendas unifamiliar agrupadas en condominios y en régimen de división horizontal, con acceso directo de cada una de ellas desde el espacio exterior común, constituyendo conjuntos aislados.

2.- Ordenación:

Los conjuntos o agrupaciones se retranquearán a fachada y a cada uno de sus linderos de tal forma que resulten conjuntos aislados.

3.- parámetros de la edificación

- Parcela mínima: 3.500 m².
- Forma de parcela: Deberá quedar inscrito en ella un círculo de 30 mts., de diámetro.
- Ocupación máxima: no se fija.
- Altura máxima: 2 plantas (7 mts.).
- Índice de edificabilidad: 0'5768 m²/m².
- Separación a fachada y a todos sus lindes: minimo 5 mts.

4.- Aparcamiento:

Es obligatoria una plaza de aparcamiento por vivienda.

5.- Usos:

Uso característico: Vivienda unifamiliar agrupada.

Se prohiben cualquier tipo de locales para uso de oficinas, comercial, industrial, espectáculos y reunión, y recreo.

Definitivamente APROBADO POR
El Pleno de la Corporación
EN SESION DE FECHA
28-01-05
EL SECRETARIO

5.3. EQUIPAMIENTO PUBLICO ADMINISTRATIVO (EPA)

Parcela mínima: 500 m2
Altura máxima: 2 plantas;
Indice de edificabilidad:0'20 m^2/m^2
Ocupación: no se fija.
Separación a linderos: no se fija

5.4. EQUIPAMIENTO DOCENTE PRIVADO (EDP)

Parcela mínima: La existente.
Altura máxima: 3 plantas; 10 m.
Edificabilidad: incremento de 950 m2 sobre la existente (3.164,92m2).
Nueva Línea Educativa.
Ocupación: no se fija.
Separación a linderos: la actual.

5.5. PARQUES PÚBLICOS Y JARDINES.

Usos permitidos:

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

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

Condiciones de edificabilidad:

La edificación al servicio de los parques públicos y jardines ha de ajustarse a los siguientes parámetros, que son considerados máximos.

1º.- Edificabilidad: 0,02 m^2/m^2.
2º.- Altura: 6 mts. o excepcionalmente 10 mts. para aquellos elementos que requieran una altura mayor por su especial función significativa.
3º.- Deberá respetarse los condicionamientos de las zonas colindantes.

Definitivamente APROBADO POR
El Pleno de la Corporación
EN SESION DE FECHA
28-01-05
EL SECRETARIO

NORMAS DE PROTECCIÓN Y GESTIÓN

NORMAS DE PROTECCIÓN

La edificación conservará las características constructivas de la zona, utilizando los materiales y volúmenes mediterráneos.

Se pretende la uniformidad estética de las construcciones al menos en la utilización de materiales, que prioritariamente serán.

Cubiertas: Inclinadas de teja cerámica.

Fachadas: De morteros pintadas, o morteros color.

Carpintería exterior: De madera o aluminio blanco o color

Prohibiciones expresas:

Aluminio bronce o en su color en carpintería exterior,

Aplacados en fachada de azulejo o similares

NORMAS DE GESTION

Los sistemas y plazos de gestión serán los establecidos por las propias Normas Subsidiarias de Planeamiento de La Unión y en su defecto los establecidos en la Ley del suelo de la Región de Murcia.

Definitivamente APROBADO POR
El Pleno de la Corporación
EN SESION DE FECHA
28-01-05
EL SECRETARIO

6.- DIVISIÓN POLIGONAL

Definitivamente APROBADO POR
El Pleno de la Corporación
EN SESION DE FECHA
28-01-05
EL SECRETARIO

TEXTO REFUNDIDO: PLAN PARCIAL LAS CLARAS

6.- DIVISION POLIGONAL.

6.1.- DIVISION POLIGONAL.

El Sector se divide en un único Polígono que comprende la total extensión superficial del Plan Parcial.

6.2.- CUADRO DE CARACTERISTICAS

El aprovechamiento en m²/m² de toda la actuación sería:

SUPERFICIE S.A.U.S. = 88.060 m²

SUPERFICIE EDIFICABLE = 88.060 m² x 0,27 = 23.776,20 m²

SUPERFICIE TOTAL DE LA ACTUACIÓN: 88.060 m²

APROVECHAMIENTO REFERIDO A PARCELA NETA DE USO RESIDENCIAL:

0'5768 m²/m²

Definitivamente APROBADO POR
El Pleno de la Corporación
EN SESION DE FECHA
28-01-05
EL SECRETARIO

7.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

Definitivamente APROBADO POR
El Pleno de la Corporación
EN SESION DE FECHA
28-01-05
EL SECRETARIO

7.- ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO.

La Sociedad PRADIAL S.A., dispone de medios económicos suficientes para acometer las obras de urbanización que este plan desarrolla, el coste de dichas obras es el que a continuación se describe por capítulos:

El presupuesto total de la implantación de servicios e infraestructuras en el Plan Parcial Las Claras es de **1.320.900** €. No obstante, este presupuesto se debe considerar provisional. Su desglose por capítulos consta en un anexo del documento.

Definitivamente APROBADO POR
El Pleno de la Corporación
EN SESION DE FECHA
28-01-05
EL SECRETARIO

8.- PLAN DE ETAPAS Y SISTEMA DE ACTUACIÓN

Definitivamente
El Pleno de la Corporación
EN SESION DE FECHA
28-01-05
EL SECRETARIO

TEXTO REFUNDIDO: PLAN PARCIAL LAS CLARAS

8.- PLAN DE ETAPAS Y SISTEMA DE ACTUACION.

El Plan Parcial se divide en un único polígono o Unidad de Actuación por lo que se desarrollará en una única etapa..

8.1.- SISTEMA DE GESTIÓN.

El sistema de gestión previsto es el de Compensación salvo que circunstancias posteriores puedan posibilitar el de Concertación Directa en el caso de común acuerdo entre todos los propietarios asumiendo en este caso todos los propietarios el papel de urbanizador. Todo ello por entender que el sistema debe ser de iniciativa privada. Art. 178 y 179 LSRM.

8.2.- PLAZOS MÁXIMOS.

A contar desde la publicación en el B.O.R.M. de la Aprobación Definitiva del Plan Parcial y del Programa de Actuación.

ETAPA UNICA:

Desarrollo del Polígono

- Proyecto de reparcelación o de innecesariedad de reparcelación – 6 meses.
- Proyecto de urbanización – 1 año.
- Obras de urbanización y edificación – 4 años.

La Unión, Noviembre de 2004

C.O. ARQUITECTOS DE MURCIA
Exp: 109351/012 Fecha:11/11/04
VISADO A EFECTOS ESTATUTARIOS 86/120

Fdo. Ana Roche Jiménez
ARQUITECTO

Definitivamente APROBADO POR
El Pleno de la Corporación
EN SESION DE FECHA
28-01-05
EL SECRETARIO

A N E X O 1

Cumplimiento art. 162 y art. 163 del la Ley L.S.R.M.

Definitivamente APROBADO POR
El Pleno de la Corporación
EN SESION DE FECHA
28-01-05
EL SECRETARIO

TEXTO REFUNDIDO: PLAN PARCIAL LAS CLARAS

A N E X O 1

CUMPLIMIENTO DEL ART. 162 y 163 de la L.S.R.M.

Compromisos:

El promotor se compromete al cumplimiento exacto de los siguientes deberes::

a) Cumplir el plazo de ejecución de las obras señalado en el Plan de Etapas.

b) Conforme determina el Art. 162 de la L.S.R.M. se asume el compromiso, con el fin de asegurar el cumplimiento del deber de urbanizar, de constituir una garantía equivalente al 10 por ciento de la evaluación económica de los costes de urbanización, una vez recaída la aprobación definitiva del programa de actuación anexo a este proyecto de Plan Parcial.

c) Igualmente y conforme determina el Art. 163 de la L.S.R.M. se asume el compromiso de que al término de las obras de urbanización será puesto en conocimiento del Ayuntamiento para su cesión, quien en el plazo máximo de tres meses resolverá lo que proceda. Las obras de urbanización se recibirán provisionalmente durante un año y a su termino de encontrarse conformes, de forma definitiva con devolución de los avales o garantías constituidas al efecto, a partir de cuyo momento serán conservadas y mantenidas por el propio Ayuntamiento.

C.O. ARQUITECTOS DE MURCIA
Exp: 109351/012 Fecha:11/11/04
VISADO A EFECTOS ESTATUTARIOS 87/120

La Unión, Noviembre de 2004

Fdo: Ana Roche Jiménez.

Definitivamente APROBADO POR
El Pleno de la Corporación
EN SESION DE FECHA
28-01-05
EL SECRETARIO

A N E X O 2

Resumen por Capítulos de las obras de Urbanización.

Diligencia para hacer constar que
El Pleno de la Corporación
EN SESION DE FECHA
28-01-05
EL SECRETARIO

TEXTO REFUNDIDO: PLAN PARCIAL LAS CLARAS

CAPITULO 1.- MOVIMIENTO DE TIERRAS

Udad. de obra	Medición	Precio	Importe €
M2 desbroce y limpieza del terreno por medios mecánicos	17.063	6,00	102.378 €
M3 de excavación de terrenos en rasanteado y nivelación de calles	17.063	9,00	153.567 €
Total Capítulo 1			**255.945 €**

CAPITULO 2.- AGUA, HIDRANTES, BOCAS DE RIEGO

Udad. de obra	Medición	Precio	Importe €
M3 excavación en zanja para tendido De conducción.	991	6,00	5.946 €
Ml de conducción de tubería de fibrocemento.	1.416	25,00	35.400 €
Udad de hidrante de incendio.	9	360,00	3.240 €
Udad de boca de riego	9	370,00	3.330 €
Total Capítulo 2			**47.916 €**

CAPITULO 3.- PAVIMENTACIONES

Udad. de obra	Medición	Precio	Importe €
Ml de bordillo colocado	2.832	12,20	34.550 €
M2 de acera de terrazo sobre solera	5.590	21,00	117.390 €
M2 de aglomerado asfáltico calzadas	11.050	8,40	92.820 €
P.U. señalización	1 P.U.	50.000	50.000 €
Total Capítulo 3			**260.210 €**

Definitivamente APROBADO POR
El Pleno de la Corporación
EN SESION DE FECHA
28-01-05
EL SECRETARIO

CAPITULO 4.- SANEAMIENTO

Udad. de obra	Medición	Precio	Importe €
M3 de zanja para tendido de la conducción	991	6,00	5.946 €
Ml colector de hormigón en calzada incluso p.p. de pozos.	1.416	60,00	84.960 €
Total Capítulo 4			**90.906 €**

CAPITULO 5.- ELECTRICIDAD

Udad. de obra	Medición	Precio	Importe €
M3 excavación en zanja para tendido de conducción.	2.800	6,00	16.800 €
Ml de tendido de manguera	2.800	33,00	92.400 €
Udad acometidas domiciliarias.	65	90,00	5.850 €
Udad centro de trasformación	1	72.000,00	72.000 €
Total Capítulo 5			**187.050 €**

CAPITULO 6.- ALUMBRADO PÚBLICO

Udad. de obra	Medición	Precio	Importe €
M3 excavación zanaja	840	6,00	5.040 €
Ml conducción incluso arquetas.	1.200	22,00	26.400 €
Udad luminaria sobre columna incluso equipos y anclajes.	72	721,00	51.912 €
Udad centro de mando	3	900,00	2.700 €
Total Capítulo 6			**86.052 €**

Definitivamente APROBADO POR
El Pleno de la Corporación
EN SESIÓN DE FECHA
28-01-05
EL SECRETARIO

CAPITULO 7.- TELEFONIA

Udad. de obra	Medición	Precio	Importe €
M3 de zanja para tendido de la conducción	980	6,00	5.880 €
M1 canalización telefónica bajo prisma de hormigón.	1.400	36,00	50.400 €
Total Capítulo 7			**56.280 €**

CAPITULO 8.- JARDINERIA

Udad. de obra	Medición	Precio	Importe €
M2 tapizado de grama	11.000	3,60	39.600 €
PU riego aspersión	1	14.000,00	14.000 €
PU mobiliario urbano	1	42.000,00	42.000 €
Total Capítulo 8			**95.600 €**

CAPITULO 9.- ACOMETIDAS

Udad. de obra	Medición	Precio	Importe €
Acometida de alcantarillado a colector de D50mm, incluso pozo de registro.	1	1.202,00	1.202 €
Acometida electrica de media tensión incluso cruces.	1	237.335,00	237.335 €
Acometida de agua a red general de D. 150mm en fibrocemento.	1	2.404,00	2.404 €
Total Capítulo 9			**240.941 €**

Definitivamente APROBADO POR
El Pleno de la Corporación
EN SESION DE FECHA
28-01-05
EL SECRETARIO

RESUMEN GASTOS URBANIZACIÓN POR CAPITULOS

Capítulo 1.- Movimiento de tierras	255.945 €
Capítulo 2.- Agua, hidrantes, bocas de riego	47.916 €
Capítulo 3.- Pavimentaciones	260.210 €
Capítulo 4.- Saneamiento	90.906 €
Capítulo 5.- Electricidad	187.050 €
Capítulo 6.- Alumbrado público	86.052 €
Capítulo 7.- Telefonía	56.280 €
Capítulo 8.- Jardinería	95.600 €
Capítulo 9.- Acometidas	240.941 €
Total importe de ejecución material urbanización	**1.320.900 €**

DESGLOSE

Acometidas	240.941 €	18,24%
Resto Capítulos	1.079.959 €	81,76%
TOTAL	1.320.900 €	

La Unión, Noviembre 2004

C.O. ARQUITECTOS DE MURCIA
Exp: 109351/012 Fecha: 11/11/04
VISADO A EFECTOS ESTATUTARIOS 88/120

Fdo. Ana Roche Jiménez
ARQUITECTO