

IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Cieza

10539 Aprobación definitiva del Plan Parcial y Programa de Actuación del Sector SUS-11.

El Pleno del Ayuntamiento de Cieza, por Acuerdo de fecha 17 de mayo de 2011, ha aprobado definitivamente el Plan Parcial y Programa de Actuación del Sector SUS-11 «Ferial», en desarrollo del Plan General Municipal de Ordenación.

Contra el referido Acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse con carácter potestativo, recurso de reposición ante el Pleno del Ayuntamiento de Cieza, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de la aparición del presente anuncio en el Boletín Oficial de la Región de Murcia, conforme a la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, o directamente recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Murcia, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a aquél, de conformidad con lo establecido en la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Igualmente, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 59.4 de la citada Ley 30/1992 y en el artículo 194 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, el presente anuncio servirá de notificación para todos aquellos interesados en el expediente que sean desconocidos, se ignore el lugar de notificación o, intentada ésta, no se hubiese podido practicar.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 196.2 del citado Reglamento se publican las Normas Urbanísticas del Plan Parcial aprobado, cuyo texto es el siguiente:

1. NORMAS GENERALES, CONCEPTOS Y TERMINOLOGÍA.

1.1. CONSIDERACIONES GENERALES

Con el fin de seguir un criterio de uniformidad con los restantes Planes Parciales y las restantes actuaciones en el término municipal, y aunque el artículo 123 del TRLSRM indica que en las Normas Urbanísticas del Plan Parcial se incluirá un apartado de Normas Generales, conceptos y terminología, para una mayor operatividad, se adoptan como Normas Generales las del PGMO de Cieza, salvo aquellos supuestos en los que sea necesario matizar o precisar para definir alguna particularidad de las Normas del Plan Parcial.

De acuerdo con este criterio, las presentes Normas tienen por objeto la regulación de la actividad de edificación y uso del suelo en el ámbito del Plan Parcial SUS-11 "Ferial" del PGMO de Cieza en los aspectos particulares de este ámbito remitiéndonos en todos los aspectos generales y en todo lo específicamente no definido a las Normas Generales del Plan General y a las Ordenanzas municipales de edificación.

Así mismo, en terminología, no se considera necesaria su descripción y ordenación, teniendo como referencia la contenida en el Plan General Municipal de Ordenación de Cieza, salvo en los aspectos que específicamente se detallen.

1.2. FUNDAMENTOS LEGALES. NORMATIVA SUPLETORIA.

En todo lo no previsto en las presentes Normas, cuya aplicación tendrá carácter prioritario, dentro del ámbito del Plan Parcial, se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del PGMO de Cieza, actualmente en vigor, así como las ordenanzas Municipales de edificación que regirán en todos los aspectos que éstas regulan.

Todo ello sin perjuicio del cumplimiento de la Normativa de rango superior aplicable a la edificación y los usos admitidos en el presente Plan Parcial.

2. NORMAS DE PROTECCIÓN DE VALORES CULTURALES Y AMBIENTALES.

2.1. NORMAS DE PROTECCIÓN DE VALORES AMBIENTALES.

En la gestión y ejecución del ámbito que este Plan Parcial ordena, se estará a lo dispuesto en la normativa europea estatal, y autonómica de aplicación, así como a las disposiciones que sobre la materia regula el PGMO de Cieza.

La Ley 4/2009, de 14 de mayo, de Protección Ambiental Integrada, establece en su art. 84.2 a), que los proyectos públicos o privados consistentes en la realización de obras, instalaciones o de cualquier otra actividad comprendida en el apartado B del Anexo III de dicha Ley, deberán someterse a evaluación de impacto ambiental cuando así lo decida el órgano ambiental caso por caso.

De esta manera, el Ayuntamiento de Cieza remitió con fecha 11 de mayo de 2010, Documento Ambiental, de acuerdo con el art. 85.1 de la Ley 4/2009, al objeto de determinar si este Plan Parcial debe ser sometido a Evaluación Ambiental de Proyectos.

Tras todos los trámites legales y reglamentarios, la Comisión Técnica de Evaluación de Impacto Ambiental, reunida con fecha 3 de agosto de 2010, acordó lo siguiente: "(...) visto que el proyecto no se ajusta ni por sus características, ni por su ubicación, ni por las características del potencial impacto, a ninguno de estos criterios, se acuerda que no es necesario que realice el procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, siempre y cuando la aprobación de este Proyecto incluya las condiciones que se recogen en el borrador de propuesta anexo a este acta".

La Resolución de la Dirección General de Planificación, Evaluación y Control Ambiental por la que se adopta la decisión de NO someter a Evaluación Ambiental de Proyectos, el proyecto de Plan Parcial del sector de Suelo Urbanizable SUS-11, en el término municipal de Cieza, a solicitud del Ayuntamiento de Cieza, establece entre otras:

- De acuerdo con el informe de la D.G. de Patrimonio Natural y Biodiversidad:
- Debido a que el ámbito del proyecto es colindante con el monte del catálogo de utilidad pública "Sierra de Ascoy", se deberá considerar el apartado 1.e del anexo de la declaración de Impacto Ambiental del PGMO de Cieza, en el que se recoge lo siguiente:
- Se establecerán bandas de amortiguación suficientes para evitar impactos indirectos, dichas bandas tendrán una anchura de 50 metros.

Para incorporar al Plan Parcial las recomendaciones puestas de manifiesto en dicha Resolución hemos seguido los criterios técnicos en materia de medio

natural que se recogen como normativa de aplicación de la Dirección General del Medio Natural, y que en su art. 4 establece:

NORMATIVA (ORDEN//DECRETO) POR LA QUE SE ESTABLECEN CRITERIOS TÉCNICOS EN MATERIA DE MEDIO NATURAL

Artículo 4.- Bandas de amortiguación.

1.- Se define como banda de amortiguación aquella franja de terreno colindante con los lugares de la Red Natura 2000, espacios naturales protegidos y montes de utilidad pública, delimitada según lo recogido en el punto siguiente y que cumple las siguientes funciones:

a) Ecotono donde aumenta la variabilidad de especies y las posibilidades de refugio para las mismas.

b) Mejora de la conectividad del resto del territorio natural con los valores del área a proteger.

c) Amortiguación de los impactos de las actividades que se implantarían en los alrededores del área a proteger.

d) Mantenimiento de la calidad del paisaje alrededor de las zonas naturales.

2.- La delimitación de las bandas de amortiguación se realiza en base a los siguientes parámetros:

a) Longitud. La longitud de la banda de amortiguación recorrerá todo el perímetro de la zona colindante con la actividad o infraestructura a implantar en las proximidades del lugar protegido o monte público.

b) Anchura. La anchura mínima se establece en función de la tipología del espacio a proteger, con carácter general las siguientes: 100 metros para lugares de la Red Natura 2000 o espacio natural protegido y 50 metros para los montes de utilidad pública no incluidos en uno de los espacios anteriores. En casos excepcionales se podrán establecer anchuras superiores por razón del elevado impacto de la actividad sobre los valores botánicos, faunísticos, problemas de incremento significativo de la erosión o el riesgo de incendios forestales, o el alto valor paisajístico. En estos casos la determinación de la anchura se basará en un estudio pormenorizado de las características ecosistémicas del entorno.

c) En el caso de que en esta banda de amortiguación exista la presencia de cauces el objetivo prioritario será el de conservar el ecosistema asociado a estos, por su importancia como ecotono y corredor ecológico.

3.- Con carácter general se establece que serán compatibles con esta banda de amortiguación las actividades de carácter temporal y que no supongan la roturación y movimientos de tierras irreversibles, así como los usos compatibles con los suelos no urbanizables o sistemas generales. No obstante, en función de la superficie a ocupar, se aplicarán los siguientes criterios:

a) Ocupación puntual de elementos necesarios para una actividad principal que se sitúa fuera de esta banda de amortiguación. Se entenderá como ocupación puntual cuando la superficie a ocupar por una actividad en el terreno es inferior a 150 m² en cada punto. En ningún caso la superficie ocupada dentro de la banda de amortiguación por el total de puntos podrá superar el 20% de la superficie total del proyecto o actividad.

b) Ocupación lineal, cuando de las dimensiones de la superficie ocupada por una actividad o proyecto la longitud es la dimensión principal, siendo la anchura un valor que como máximo puede llegar a los 10 metros. En ningún caso la

superficie ocupada dentro de la banda de amortiguación podrá superar el 25% de la superficie total del proyecto o actividad.

c) Ocupación por área, cuando la ocupación de la actividad en el terreno sea sobre una superficie, teniendo ésta una longitud y anchura variables. En ningún caso la superficie ocupada dentro de la banda de amortiguación podrá superar el valor del 30% de la superficie total del proyecto o actividad.

4.- Se aplicarán como criterios complementarios, los siguientes:

a) Cualquier actividad deberá alejarse lo máximo posible de los límites del lugar protegido o monte de utilidad pública.

b) Se deberá respetar la vegetación natural presente o, en su caso, en el desarrollo del proyecto incluir la recuperación, restauración o mejora de la cubierta vegetal existente.

c) La delimitación de la banda de amortiguación así como de la metodología correspondiente dependerá de las características del límite del espacio a proteger a partir del que se configuraría esta banda, no siendo aplicable cuando las características físicas de ese límite sean infraestructuras lineales tales como carreteras, ferrocarriles o canales; o las características de la zona colindante no permitan consolidar una banda de amortiguación con la funcionalidad pretendida, tal como suelos urbanos.

Así mismo, también son de aplicación los Criterios Técnicos Orientadores en materia de Medio Natural editados por la Dirección General de Patrimonio Natural y Biodiversidad de diciembre de 2008, tanto su art. 3 como el Anexo I, que establecen:

3.- BANDAS DE AMORTIGUACIÓN

La implantación de una actividad, proyecto o infraestructura en el territorio supone un impacto sobre los valores naturales que el mismo alberga. Por tanto, es conveniente dotar a los espacios con valores naturales de una banda de protección que minore estos impactos y permita aumentar la funcionalidad de los mismos, además de poder contribuir a la conectividad del territorio.

Las bandas de amortiguación se deben respetar por el valor e importancia de las funciones ecológicas y paisajísticas que cumplen con respecto de los territorios de alrededor de los cuales se localizan, ya que estas bandas:

- Cumplen la función de ecotonos como territorios donde aumenta la variabilidad de especies, y la posibilidad de refugio para estas se incrementa.

- Permiten incrementar la conexión del resto del territorio con los valores del área a proteger.

- Actúan como franjas de amortiguación de los impactos de las diferentes actividades que se implantan en los alrededores de un área con valores naturales.

- Permiten mantener una cierta calidad del paisaje alrededor de las zonas naturales.

- Permiten, en el caso de los cauces, mantener la integridad hidrológica, hidráulica y ecológica del cauce y ribera y vegetación asociada.

3.1.- DELIMITACIÓN DE LAS BANDAS DE AMORTIGUACIÓN.

Las bandas de amortiguación serán franjas de terrenos colindantes con los espacios naturales protegidos y con los espacios de la Red natura 2000, montes de utilidad pública, así como otros enclaves con valores naturales. Se definen en base a los siguientes parámetros que establecen la funcionalidad de las mismas:

1. Longitud de la banda de amortiguación.
2. Anchura de la banda de amortiguación.
3. Actividades permitidas en la banda de amortiguación.
 - 3.1.1.- Longitud de la banda.

La longitud de la banda recorrerá todo el perímetro de la zona colindante con la actividad o infraestructura a implantar en las proximidades de la zona a proteger.

- 3.1.2.- Anchura de la banda de amortiguación.

La definición de la banda de amortiguación ha considerado criterios geográficos, fisiográficos, ecológicos y funcionales. La anchura de la banda de amortiguación depende del tipo de espacio protegido.

A continuación se presentan las diferentes anchuras mínimas establecidas en función de la tipología del espacio a proteger:

TIPOLOGÍA DE ESPACIO	ANCHURA MÍNIMA DE LA BANDA DE AMORTIGUACIÓN
Red Natura 2000 (LIC y ZEPA) y Espacios Naturales Protegidos	100 m
Montes del Catálogo de Utilidad Pública no incluidos en los espacios anteriores	50 m

En casos excepcionales la administración podrá establecer anchuras superiores a las citadas por razón del elevado impacto de la actividad sobre los valores botánicos, faunísticos, de amortiguación de suelos, de amortiguación frente a incendios, de calidad del paisaje, etc, justificando esta y otras medidas extraordinarias en la correspondiente Declaración de Impacto Ambiental. En estos casos excepcionales, la determinación de la anchura de la banda de amortiguación, se basará en un estudio pormenorizado de las características ecosistémicas del entorno, y en concreto en los asociados a cauces, se contará con un estudio de inundabilidad.

El objetivo, en el caso de posibles afecciones a cauces, es conservar el ecosistema asociado a estos, debido a su importancia como ecotono y sobre todo como corredor ecológico.

Cuando se de el caso de que un espacio protegido limite con un vial, habrá que estudiar en cada caso si se aplica banda de protección en la zona limítrofe, ya que el vial puede anular por completo las funciones de una banda de protección.

El perímetro de la banda de amortiguación se trazará siguiendo las siguientes directrices:

- a) Se adaptará a la fisiografía del terreno.
- b) La distancia de mínima establecida se mantendrá al menos en el 80% del contorno.
- c) La superficie total abarcada por esa banda de amortiguación en ningún caso será inferior a la equivalente a aplicar la distancia fija de 50 metros.

- 3.1.3.- Actividades compatibles en las bandas de amortiguación.

Los usos compatibles en la banda de amortiguación dependerán de:

- a) La superficie ocupada por el proyecto o actividad a desarrollar. En función de la superficie que la actividad va a ocupar en la banda de amortiguación se tiene la siguiente clasificación:

1. Ocupación puntual*: Cuando la superficie ocupada por una actividad en el terreno es inferior a 150 m² en cada punto. En ningún caso la superficie ocupada dentro de la banda de amortiguación por el total de puntos podrá superar el 20% de la superficie total del proyecto o actividad.

* En este caso serán como norma general elementos necesarios y complementarios de la actividad principal, como ejemplo, elementos de conservación o control (pequeñas casetas), pilotos luminosos (aeródromo), etc.

2. Ocupación lineal: Cuando de las dimensiones de la superficie ocupada por una actividad o proyecto, la longitud es la dimensión principal, siendo la anchura un valor que como máximo puede llegar a los 10 metros. En ningún caso, la superficie ocupada dentro de la banda de amortiguación, podrá superar el valor del 25% de la superficie total del proyecto o actividad.

3. Ocupación areal: Cuando la ubicación de la actividad en el terreno sea sobre una superficie, teniendo esta una longitud y la anchura variables. En ningún caso la superficie ocupada dentro de la banda de amortiguación podrá superar el valor del 30% de la superficie total del proyecto o actividad.

b) El tipo de actividad y su posible impacto ambiental. Cada actividad genera una serie de impactos, tanto por el desarrollo de la propia actividad, como por el desarrollo o instalación de sus infraestructuras asociadas. Para cada grupo de actividades se establecen aquellas que resultan incompatibles con la banda de amortiguación.

c) Cuadro de compatibilidades: se recogen en el Anexo I.

3.2.- CRITERIOS COMPLEMENTARIOS

a) Como premisa principal, cualquier actividad que se proponga ubicar dentro de la banda de amortiguación se deberá alejar lo máximo posible de los límites del espacio.

b) En términos generales la vegetación de la banda de amortiguación deberá permanecer con características similares a la preexistente al comienzo de la actividad. No obstante, el desarrollo del proyecto podría llevar implícita una recuperación, restauración o mejora de la cubierta vegetal existente.

c) La aplicación de esta metodología dependerá también de las características y condiciones del límite del espacio protegido a partir del que se configuraría la banda de amortiguación.

ANEXO I

ACTUACIONES A DESARROLLAR EN EL INTERIOR DE LAS BANDAS DE AMORTIGUACIÓN

TIPO DE ACTIVIDAD O PROYECTO INCLUYENDO INFRAESTRUCTURAS ASOCIADAS	ACTUACIONES INCOMPATIBLES EN LA BANDA DE AMORTIGUACIÓN POR SUS EFECTOS NEGATIVOS	COMPATIBILIDAD DE LA ACTIVIDAD POR OCUPACION EN LA BANDA DE AMORTIGUACIÓN		
		Areal	Lineal	Puntual
Infraestructuras terrestres de comunicación y transportes				
Autopistas, autovías, carreteras	- Vertidos y depósitos de materiales ya sean temporales o definitivos. - Préstamos de tierras.	NO	NO	SI
Aeródromos, aeropuertos y helipuertos		NO	NO	SI
Caminos rurales		SI	SI	SI
Ferrocarriles		NO	NO	SI
Líneas eléctricas		NO	SI	SI
Gasoductos, oleoductos		SI	SI	SI
Agricultura, ganadería y acuicultura				
Transformación agraria	- Vertidos y depósitos de materiales ya sean temporales o definitivos.	NO	SI	SI
Instalaciones ganaderas		SI	SI	SI
Acuicultura		NO	NO	SI
Actuaciones costero litorales y marinas				
Puertos	- Vertidos y depósitos de materiales ya sean temporales o definitivos. - Voladuras.	NO	NO	SI
Industria de Productos alimentarios				
Cualquiera de las definidas en Anexo II del RD. 1/2008, Ley de Evaluación de Impacto Ambiental		NO	NO	NO
Obras hidráulicas y aprovechamientos hídricos				
Embalses de riego	- Vertidos y depósitos de materiales ya sean temporales o definitivos.	NO	NO	SI
Desaladoras		NO	NO	SI
Aprovechamientos hidroeléctricos		NO	NO	NO
Conducciones de agua		SI	SI	SI
Canalizaciones, encauzamientos, etc.		NO	NO	NO
E.D.A.R.		NO	NO	SI
Actuaciones urbanísticas y turísticas				
Planes generales y Planes parciales		Sistemas generales (zonas verdes de protección y equipamientos deportivos descubiertos)		
Campos de golf		Rough exteriores con vegetación natural		
Industria extractiva y energética				
Canteras	- Vertidos y depósitos de materiales ya sean temporales o definitivos.	NO	NO	SI
Plantas energéticas		NO	NO	SI
Plantas fotovoltaicas		NO	NO	NO
Parques eólicos		NO	NO	NO
Otros Proyectos				
Instalaciones de eliminación de residuos	- Vertidos y depósitos de materiales ya sean temporales o definitivos.	NO	NO	NO
Instalaciones de manejo de sustancias explosivas		NO	NO	NO
Campamentos permanentes		SI	SI	SI
Parques temáticos		NO	NO	NO
Recuperación de tierras al mar		NO	NO	NO

En el caso que nos ocupa, el ámbito del proyecto es colindante con una zona de monte público que tiene una superficie de 4,8 hectáreas y está separado de la Sierra de Ascoy por una distancia de 450 metros, con el trazado de la autovía y del ferrocarril por medio.

Representa con respecto a la superficie total de la Sierra de Ascoy, el 0,3% de su cabida, no existiendo conexión o pasillo ecológico con ella, debido a encontrarse físicamente separado del resto del monte y rodeado de terrenos de cultivo e infraestructuras publicas.

Por lo tanto, el área en cuestión es una zona de monte en proceso de abandono, de escasa entidad superficial, rodeado de suelos urbanizables, e incluso con un incipiente proceso de ocupación del suelo, ya que se encuentra atravesado por una línea aérea de alta tensión con apoyos en él. Además existe un embalse de riego de grandes dimensiones y sus instalaciones accesorias que ocupan el 20% de la superficie de la zona de monte en cuestión.

Por tanto estamos ante una pequeña zona de monte muy antropizado que ha perdido en gran parte sus valores naturales y se encuentra físicamente separado de la Sierra de Ascoy, aunque pertenezca desde el punto de vista administrativo, al mismo monte catalogado de utilidad pública. Las posibilidades de pervivencia de fauna o colonización de hábitats vegetales son mínimas o nulas, siendo insignificantes los valores naturales dignos de preservar.

Ante esta situación, y para el cumplimiento del objetivo marcado por la Dirección General de Patrimonio Natural y Biodiversidad con carácter general para las zonas a urbanizar en contacto con los montes públicos, la banda de amortiguación exigida en la zona limítrofe con una anchura de 50 metros, se configura con los siguientes criterios:

- A pesar de disponer de un vial perimetral en su mayor parte que anula o sustituye por completo las funciones de una banda de protección, se procurará alejar lo máximo posible del monte de utilidad pública las edificaciones a implantar en las parcelas AE3, AE6 y AE7 por lo que éstas deberán situarse fuera de la delimitación de la banda de amortiguación, pudiendo destinar la parte de la parcela privada que quede dentro de la misma para aparcamientos, y así de esta manera, minimizar el impacto de la actividad sobre los escasos valores botánicos, faunísticos, o paisajísticos que aun persistan.

La superficie ocupada con actividades económicas dentro de la banda de amortiguación no supera el 30% de la superficie total del proyecto ni el 30% de la superficie total de la banda de amortiguación.

- El resto de usos que quedan dentro de la banda de amortiguación son usos públicos, tales como sistemas generales, zonas verdes, equipamientos y viario, los cuales son compatibles según el Anexo I anteriormente expuesto, debiendo la Administración procurar el mantenimiento de la calidad del paisaje alrededor de las zonas naturales.

También se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones en la redacción del Proyecto de Urbanización y ejecución de la obra de urbanización:

- La jardinería de las zonas verdes se hará preferentemente con especies autóctonas o de bajo consumo hídrico.

- Los proyectos de obra determinarán la tipología de los residuos generados, la forma en que se gestionarán, las operaciones de separación y recogida selectiva proyectada, así como el destino final de los mismos.

- El alumbrado de la vía pública deberá proyectarse bajo los criterios de eficiencia y ahorro energético, reducción del resplandor luminoso nocturno y adecuada gestión de los residuos generados por los mismos. Para ello las farolas se alimentarán de energía solar, los niveles de iluminación alcanzados serán los adecuados para cada tipo de vía y no podrán proyectar haz de luz en sentido ascendente o hacia el cielo.

2.2. NORMAS DE PROTECCIÓN DE VALORES CULTURALES

El Proyecto de Urbanización tendrá en cuenta las previsiones de la Ley 4/2007, de 16 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia. En especial, se atenderá a lo previsto en el título III de la expresada Ley y, en su virtud, se consultará acerca de la necesidad de promover actuación arqueológica o paleontológica, en relación con el artículo 57 de la Ley 4/2007. Previo al inicio de las obras será necesario realizar un estudio de impacto sobre el patrimonio cultural y una memoria de los trabajos de prospección arqueológica, cuyas conclusiones y propuesta de medidas correctoras en su caso deberán incorporarse al Proyecto de Urbanización.

La Resolución de la Dirección General de Bellas Artes y Bienes Culturales tras la aprobación inicial del Plan Parcial del sector de Suelo urbanizable SUS-11 de Cieza, de fecha 13 de julio de 2010 condicionó su aprobación definitiva a la obligación de proceder a una excavación arqueológica previa a cualquier tipo de obra en la zona afectada, ya que la zona de investigación del SUS-11 goza de grado de protección arqueológica B y hay que cumplir la normativa vigente para la conservación de los valores patrimoniales afectados.

Es por ello, y tras consultas realizadas con la Dirección General de Patrimonio, que se procedió a realizar un "Estudio del subsuelo mediante georadar y tomografía eléctrica de dos parcelas situadas en los Parajes Los Albares y El Plomar (t.m. Cieza)" con una superficie de 132.740 m².

Este Estudio concluye que no se han encontrado reflexiones en el GPR y resistividades en la Tomografía que se puedan atribuir a la presencia de muros y edificaciones en el subsuelo hasta los 7 metros de profundidad, y tampoco se han observado otras anomalías, como pueden ser la presencia de discontinuidades en el terrenos que puedan asemejarse a tumbas y otras formas característica de las poblaciones en la antigüedad.

Se adjunta como Anexo copia del Estudio.

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

3.1. TRAMITACIÓN DEL PLAN PARCIAL.

La tramitación para la aprobación del Plan Parcial, acompañado de la documentación complementaria, que por tratarse de un Plan Parcial de iniciativa particular, se refiere al Programa de Actuación, se realizará de acuerdo con lo que dispone el art. 140 del TRLSRM.

3.2. GESTIÓN DEL SECTOR, CONSIDERADA COMO UNA ACTUACIÓN URBANÍSTICA INTEGRADA.

3.2.1. CONCEPTO Y REGÍMENES.

1. La gestión urbanística es el conjunto de actuaciones y procedimientos establecidos legalmente para la transformación del suelo, y en especial, para su urbanización y edificación en ejecución del planeamiento urbanístico.

2. La actividad urbanística de gestión de los Planes Parciales se realizará mediante Actuaciones Integradas.

Se considera Actuación Integrada aquella que tiene por objeto la urbanización de un ámbito delimitado en urbano o urbanizable, cumpliendo los deberes urbanísticos establecidos para cada clase y categoría de suelo mediante la aprobación en su caso de un programa de actuación.

Las parcelas sujetas a una Actuación Integrada serán solares cuando, además de contar con los servicios expresados en el artículo 64 del TRLSRM, estén ejecutadas las infraestructuras mínimas de integración y conexión de la Actuación con su entorno territorial, estipuladas al programar aquella.

3.2.2. ÁMBITO DE LAS ACTUACIONES INTEGRADAS: UNIDADES DE ACTUACIÓN.

1.- Para la ejecución de las actuaciones integradas, el planeamiento general o de desarrollo, delimita en sectores de suelo urbano y de suelo urbanizable, ámbitos determinados denominados Unidades de Actuación, que también pueden ser delimitados mediante procedimiento específico. Las unidades de actuación se delimitarán de forma que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie, con observación de las reglas establecidas en el artículo 170.3 del TRLSRM.

2.- El Plan Parcial prevé una única Unidad de Actuación, cuyo ámbito coincide con el Sector S.U.S.-11 "Ferial" del PGMO de Cieza.

3.- La Unidad de Actuación se desarrollará por el Sistema de Compensación

3.2.3. SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

El sistema de actuación previsto para la Unidad de Actuación única es el de "Compensación" que se rige por las determinaciones establecidas en el artículo 180 del TRLSRM y concordantes del Reglamento de Gestión Urbanística, en caso de no conseguir el acuerdo de los propietarios con el porcentaje requerido para este sistema, esta se gestionara por el sistema de concertación indirecta.

"Artículo 180. Características del Sistema de Compensación.

1. El Sistema de Compensación podrá utilizarse a iniciativa del propietario o los propietarios que representen al menos el 50 por ciento de la superficie de la Unidad de Actuación, descontados los terrenos de uso y dominio público, en su caso.

2. En el Sistema de Compensación los citados propietarios asumirán el papel de urbanizador, constituidos en Junta de Compensación, en cuyos órganos plenario y de dirección estará representado el Ayuntamiento."

3.2.4. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DE ACTUACIONES INTEGRADAS.

Los instrumentos de gestión de actuaciones integradas son de tres clases:

a) Programas de Actuación.

Son instrumentos de gestión urbanística que tiene por objeto establecer las bases técnicas y económicas de las actuaciones de los sistemas de concertación, compensación, cooperación y concurrencia. Su contenido será como mínimo el señalado en el artículo 172 del TRLSRM.

b) Proyectos de Reparcelación.

El Proyecto de Reparcelación tiene por objeto formalizar la gestión urbanística mediante la integración de todas las fincas comprendidas en una Unidad de Actuación, la determinación de las parcelas resultantes con sus parámetros

urbanísticos y la concreción de los derechos y deberes de los propietarios originarios y de la Administración en cuanto al cumplimiento de la equidistribución de beneficios y cargas.

Los Proyectos de reparcelación se redactarán según el procedimiento establecido en los arts. 176 y 177 del TRLSRM y constarán de la documentación a que se refieren los arts. 82, 83 y 84 del Reglamento de Gestión.

c) Proyectos de Expropiación.

Los Proyectos de Expropiación se redactarán para la ejecución de los sistemas generales, actuaciones aisladas de gestión pública o para el desarrollo del sistema de actuación. Se atenderán a lo dispuesto en el procedimiento de la Ley de Expropiación Forzosa, artículos 191 y siguientes del TRLSRM y arts. 197 a 212 del Reglamento de Gestión Urbanística.

4. NORMAS DE URBANIZACIÓN.

4.1. REQUISITOS DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

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

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

Las infraestructuras mínimas necesarias para iniciar el proceso urbanizador y que habrán de ser desarrolladas posteriormente mediante el correspondiente Proyecto de Urbanización son las siguientes: Viales. - Accesos. - Aparcamientos. - Abastecimiento de Agua potable. - Saneamiento y evacuación de pluviales. Red de Telecomunicaciones. - Red de Electricidad. - Alumbrado Público. - Jardinería.

De forma optativa se podrán completar con otras redes, como:

Red de Gas. - Red de riego. - Otros

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

Es función de este Plan Parcial, establecer las exigencias de diseño y ejecución a tener en cuenta para la redacción del Proyecto de Urbanización que debe desarrollarse.

Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obra que tienen la finalidad del desarrollo de los esquemas de servicios incluidos en este Plan Parcial, a cuyo efecto no podrán contener determinaciones sobre ordenación y régimen del suelo y de la edificación, y deberán detallar y programar las obras que comprenden con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del redactor del proyecto.

Establecerán así mismo las condiciones en que habrán de efectuarse las respectivas explotaciones y conservación, y especialmente las correspondientes a las acometidas a las distintas redes de servicio del área de planeamiento. Estas condiciones tendrán carácter de normas adicionales a las presentes.

Deberán tenerse en cuenta que todas las normas que conciernen al capítulo de infraestructura, establecen las condiciones mínimas imprescindibles que la calidad y continuidad de los servicios de la zona urbanizada deben reunir, sin perjuicio de otras consideraciones de mayor exigencia.

Su contenido y determinaciones serán las indicadas en los artículos 67, 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento.

Las obras de urbanización a incluir en los Proyectos de Urbanización, serán como mínimo las siguientes:

4.1.1. RED VIARIA Y ESPACIOS LIBRES.

El sistema viario se proyectará en proporción con las necesidades de circulación rodada y peatonal y tendrán siempre solución de continuidad.

Queda prohibida la incorporación de carreteras y caminos existentes al sistema viario propio de las urbanizaciones particulares.

En el Proyecto de Urbanización deberá justificarse que se ha tenido en cuenta la normativa sobre supresión de barreras arquitectónicas (Ley 5/1995, de 7 de Abril).

Los aparcamientos se localizarán en las bandas contiguas a las parcelas, así como en borde de medianas.

- Anchos mínimos del sistema viario:

Calzadas de un carril y un sentido de circulación 4,00 m.

Calzadas de dos carriles y doble o único sentido de circulación 7,00 m.

Aceras para peatones de 1,50 m.

El tipo de firme a emplear, en cuanto a naturaleza y espesor, dependerá de:

-La intensidad (IMD), y naturaleza del tráfico que ha de soportar. Este se calculará en base a los siguientes parámetros:

1,6 camiones/día cada 1.000 m² de superficie de parcela.

6 turismos /día cada 1.000 m² de superficie de parcela.

-La naturaleza del terreno de cimentación.

-Las condiciones climáticas.

-Recursos disponibles en la zona de situación.

Deberán exigirse como mínimo el doble tratamiento superficial, siendo aconsejable el empleo en las vías más importantes de aglomerado asfáltico. También podrán emplearse pavimentos rígidos. Deberán justificarse, en todo caso, el tipo y espesor de firme adoptado.

Las aceras se pavimentarán preferentemente con baldosas de terrazo o adoquín de hormigón, pudiéndose usar otros pavimentos siempre que se justifiquen las características de seguridad y durabilidad.

Será obligatorio el tratamiento de los viales y espacios urbanos, (siempre que sea posible con técnicas normales) mediante un diseño que no cree barreras arquitectónicas con sus elementos, impidiendo su normal uso para las personas de edad, impedidas, minusválidos, invidentes, niños, etc., mediante rampas de supresión de bordillos, señalizaciones y cambios de tratamientos en el pavimento, etc.

Los espacios libres resultantes de las urbanizaciones que no comprendan zonas pavimentadas o deportivas se tratarán con el carácter de parques y

jardines, con zonas de plantación de arbolado y zonas de estar, esparcimiento y juego de niños.

Las zonas de plantación de arbolado podrán ser en alineaciones para las calles, paseos y plazas, con arbolado de desarrollo suficiente.

En las zonas libres de esparcimiento dentro de los jardines se tratará debidamente la superficie del suelo, enarenando y compactando el terreno en evitación de que se produzcan zonas de barro y polvo.

4.1.2. RED DE AGUA POTABLE

Se establecen unas dotaciones de cálculo, en función de las cuales se calculan las necesidades diarias de consumo:

- Que el consumo diario del sector será de 3.500 m³/ día
- Que el consumo diario suelo terciario será de 170M³/ día
- El consumo diario de dotacional será de 1.150 M³/día
- Que se estable una reserva de agua para 1,5 días.
- Que se reserva un 20% para posibles averías.
- Y para reserva de protección contra incendios 300 m³ (2 hidrantes durante dos horas, con un caudal de 16,6 l/sg)

Características de la red:

Red de polietileno y fundición.

Profundidad de la red 1,20 m.

- Se considerarán aguas potables aquellas que reúnan las condiciones de potabilidad química y bacteriológica que determinan las disposiciones vigentes.

- Las redes de abastecimiento de agua potable tendrán los requisitos mínimos para el uso diario.

- La forma de la red se adaptará al sistema reticular y se supondrá, a efectos de cálculo de diámetros, un consumo instantáneo máximo de 2,4 veces el medio.

La velocidad del agua en la red estará comprendida entre 0,5-2,0 m/s.

4.1.3. RED DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

La Red de Protección Contra Incendios se une a la Red de Abastecimiento, de forma que el funcionamiento conjunto permite que en caso de fallo de esta, se pueda utilizar la red de abastecimiento.

Redes de hidrantes exteriores.

En el trazado de redes de abastecimiento de agua incluidas en actuaciones de planeamiento urbanístico, debe contemplarse una instalación de hidrantes la cual cumplirá las condiciones establecidas en el Reglamento de Instalaciones de Protección contra Incendios (Real Decreto 1.942/1993, de 5 de noviembre) y la Orden de 16 de abril de 1998 sobre normas de procedimiento y desarrollo del Real Decreto 1942/1993.

Los sistemas de hidrantes exteriores estarán compuestos por una fuente de abastecimiento de agua, una red de tuberías para agua de alimentación y los hidrantes exteriores necesarios.

Los hidrantes exteriores serán del tipo de columna hidrante al exterior (CHE) o hidrante en arqueta (boca hidrante).

Las CHE deberán, antes de su fabricación o importación, ser aprobadas de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2 de este Reglamento, justificándose

el cumplimiento de las normas UNE 23.405 y UNE 23.406. Cuando se prevean riesgos de heladas, las columnas hidrantes serán del tipo de columna seca.

Los racores y mangueras utilizados en las CHE necesitarán, antes de su fabricación o importación, ser aprobados de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2 del Reglamento, justificándose el cumplimiento de lo establecido en las normas UNE 23.400 y UNE 23.091.

Los hidrantes de arqueta se ajustarán a lo establecido en la norma UNE 23.407, salvo que existan especificaciones particulares de los servicios de extinción de incendios de los municipios en donde se instalen.

Asimismo, la instalación de hidrantes deberá cumplir lo estipulado en el apartado 1 DOTACIÓN DE INSTALACIONES DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS de la Sección SI 4 del Documento Básico de Seguridad en caso de incendio del Código Técnico de la Edificación.

4.1.4. SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA

Para la redacción del proyecto, se tendrán en cuenta lo establecido en el R.D. 842/2002, de 2 de agosto, por el que aprueba el Reglamento Electrotécnico para baja tensión.

Los cuadros de mando de alumbrado se ubicarán en armario IP-55 E IK-10, con tejadillo, para mando y protección. Este cuadro de mando dispondrá de un sistema de doble nivel de flujo, con el fin de obtener ahorros de consumo eléctrico.

Cuando sea necesario realizar empalmes, éstos sólo se realizaran en los puntos donde se produzcan bifurcaciones o cambios de sección de conductores, realizándose estos con piezas de unión y protegiéndose con fusibles. Los empalmes se colocaran en el interior de cajas plastificadas de Policarbonato inyectado, de protección IP_549.

Se dispondrán adosadas a la fundación del báculo una arqueta con tapa de fundición de acero de 60 x 60 x 50 cm.

Se realizará una cimentación para báculos mediante hormigón HM-20/P/20 en masa con unas dimensiones de 60 x 60 x 100 cm. y fijación del báculo con cuatro redondos de anclaje con rosca.

La distribución y suministro de energía eléctrica será efectuada por la compañía distribuidora con arreglo a sus normas, debiendo cumplir lo establecido en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes e Instrucciones Complementarias.

La previsión de potencia para zonas industriales será, a falta de datos más específicos, de 125 vatios por metro cuadrado y por planta.

La traza de las mismas seguirá el esquema de las calles y espacios libres y, de no existir dificultades para ello, se agrupará en paralelo con otras canalizaciones de servicios urbanos.

La potencia será suministrada por los correspondientes centros de transformación de nueva construcción.

Se diseñará una red de B.T. subterránea que discurrirá por las aceras, cruces de calzada y demás espacios de dominio público.

La línea de baja tensión proyectada, tendrá como inicio y final los cuadros de baja tensión de los centros de transformación a instalar y durante su recorrido, irán dando suministro a los cuadros de distribución o C.G.P. (Caja General de

Protección), que se van a instalar en la fachada de las parcelas que conforman la urbanización.

Las Cajas Generales de Protección, llamadas algunas veces cajas de acometida, es la parte de la instalación de enlace destinada a alojar los elementos de protección de las líneas repartidoras.

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

4.1.5. RED DE ALCANTARILLADO

La red de alcantarillado será separativa, discurriendo aguas pluviales y fecales por distintos colectores.

El caudal de aguas residuales a tener en cuenta en los cálculos de saneamiento será el previsto para la dotación de agua de abastecimiento y el obtenido en función de la precipitación media de la localidad y del área de vertido afectada, con excepción de la estimada para riego.

Las pendientes a adoptar para el diseño de estas redes deberán ser tales que la velocidad del fluido esté comprendida entre 1-5 m/s. Siendo la pendiente mínima de los colectores de 0,3%.

La red de alcantarillado formará un sistema separativo donde todas las conducciones serán subterráneas, siguiendo el trazado viario por zonas públicas sin edificación. Deberá situarse a cotas inferiores de la red de abastecimiento de agua para evitar posibles contaminaciones por fugas.

La red de saneamiento se proyectará con sus correspondientes pozos de registro e imbornales cada 45 m. de distancia como máximo, con una superficie de recogida máxima de 600 m² y a una profundidad mínima de 1,50 m.

Los conductos deberán ser de hormigón vibropresado de medidas circulares, con junta de goma recibiendo sobre lecho de hormigón y rellenándose las zanjas con tierras exentas de áridos mayores de 8 cm y apisonadas.

4.1.6. RED DE TELEFONÍA.

La instalación de redes de telefonía se ajustará a las normas establecidas por la compañía CTNE.

Las arquetas utilizadas serán de los siguientes tipos:

- Tipo "D": son las más grandes, se colocan en los cruces de calzada o cuando confluyan más de dos líneas, o cuando estén conectadas a un pedestal de distribución de acometidas o a un pedestal tipo "U".

- Tipo "H": de menor tamaño que las tipo "D". Se colocan en las redes principales en los casos en los que no sea necesaria la arqueta tipo "D".

- Tipo "M": de menor tamaño que las tipo "H". En redes secundarias para viviendas unifamiliares aisladas, colocando una arqueta por cada dos viviendas

En cuanto a la disposición de las arquetas se corresponderá con los siguientes criterios:

- Cada 100 m. como máximo.
- En cruces de calzada.
- En cambios de dirección bruscos (>80°)
- Siempre se colocarán en aceras

En cuanto a la red se colocará preferiblemente bajo aceras pero se puede colocar bajo calzada o bajo zona de aparcamientos, siempre y cuando se aumente la profundidad de la zanja.

La red principal se dispone por todas las calles de la urbanización, independientemente de la tipología de viviendas. La red principal mínima se compone de 4 conductos de PVC corrugado de 110 mm. de diámetro. Si fuera necesario colocar línea por la otra acera, sería suficiente con 2 conductos de PVC corrugado de 110 mm.

En cuanto a la red secundaria es necesaria para dar servicio a las viviendas unifamiliares. Se compone de 2 conductos de PVC de 63 mm. de diámetro, partiendo desde una arqueta tipo "D" de la red principal. En esta red se colocan las arquetas tipo "M".

5. NORMAS DE ACCESIBILIDAD

El presente proyecto cumple en materia de accesibilidad con la siguiente normativa vigente:

- Ley 5/1995, de 7 de abril, de condiciones de habitabilidad en edificios de viviendas y promoción de la accesibilidad general

- Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.

5.1. LEY 5/1995 DE CONDICIONES DE HABITABILIDAD EN EDIFICIOS DE VIVIENDAS Y PROMOCIÓN DE LA ACCESIBILIDAD GENERAL

El Plan Parcial así como el Proyecto de Urbanización que lo desarrolla eliminarán las posibles barreras arquitectónicas que puedan tener su origen en los propios elementos de Urbanización, o en el mobiliario urbano, tanto en planta como en alzado, según lo dispuesto en el artículo 8, 9 y 10 de la Ley 5/1.995.

Artículo 8.- Planeamiento urbanístico.

1. El Plan Parcial garantiza la accesibilidad y la utilización con carácter general de los espacios de uso público.

2. De igual modo, los proyectos de urbanización y de obras ordinarias cumplirán lo especificado en el punto anterior, y, al ejecutar las determinaciones contenidas en los planes, eliminarán, de acuerdo con lo señalado en las disposiciones de desarrollo de la presente Ley, las posibles barreras que puedan tener su origen en los propios elementos de urbanización, o en el mobiliario urbano, tanto en planta como en alzado.

3. Las zonas reservadas para equipamientos y sistemas locales de espacios libres permite su ejecución normal sin barreras urbanísticas o arquitectónicas.

4. Las vías públicas, los parques y los demás espacios de uso público, así como las respectivas instalaciones de servicios y mobiliario urbano, se adaptan de modo gradual a las reglas y condiciones establecidas.

Artículo 9.- Elementos de urbanización.

Las disposiciones sobre el diseño de los elementos de urbanización, entendidos como cualquier componente de las obras de urbanización referentes a pavimentación, alcantarillado, saneamiento, distribución de la energía eléctrica, abastecimiento y distribución de agua y todas aquellas que materialicen las

indicaciones del ordenamiento urbanístico, se desarrollan reglamentariamente, cumpliendo las siguientes condiciones:

a. Anchura mínima de los itinerarios peatonales existentes, como aceras u otros, de 1,50 metros.

b. La anchura mínima de las calzadas destinadas a circulación rodada en las calles de nuevo trazado de un solo sentido es superior 4,00 metros y en las de dos sentidos superior a 7,00 metros.

Artículo 10.- Mobiliario urbano.

Señales verticales. Los elementos verticales de señalización e iluminación se sitúan de forma que no constituyan obstáculo para invidentes y personas con movilidad reducida.

1. Amueblamiento urbano. Todo tipo de elementos de amueblamiento y uso público, tales como asientos, cabinas, fuentes, papeleras, kioscos, u otros elementos de esta naturaleza se diseñan y ubican de forma que no constituyan obstáculo para el desplazamiento de personas con limitaciones.

2. Las especificaciones técnicas de diseño y ubicación del mobiliario urbano son las que reglamentariamente se establezcan, ubicándose de tal manera que permiten un espacio libre de circulación para viandantes con una anchura mínima de 1,20 metros y una altura mínima de 1,75 metros.

3. Protección y señalización. Todo tipo de obra o elemento provisional que implique peligro, obstáculo o limitación de recorrido, acceso o estancia peatona (zanjas, andamios o análogos) queda señalizado y protegido mediante vallas estables y continuas, dotadas de señalización luminosa para horarios de insuficiente iluminación, de manera que son advertidas con antelación por personas con movilidad reducida.

Todo recorrido o acceso que, provisionalmente, quede obstaculizado o anulado según se señala en el apartado anterior, se sustituirá por otro alternativo de características tales que permiten su uso por personas de movilidad reducida.

Las zonas reservadas para equipamientos y sistemas locales de espacios libres cumplirán asimismo con lo dispuesto en esta Ley para la supresión de barreras urbanísticas.

Las vías, los parques y los demás espacios de usos públicos, estarán adaptados a las condiciones que establece esta ley y por lo tanto suprimirán las barreras arquitectónicas.

Los Proyectos de Urbanización se desarrollarán cumpliendo con las determinaciones dadas en la Ley 5/1.995, que son las siguientes:

- Anchura mínima itinerarios peatonales = 1,50 m.
- Anchura mínima calzadas de circulación = 4,00 m para un sentido.
- Anchura mínima calzadas de circulación = 7,00 m para dos sentidos.
- El mobiliario urbano cumplirá el artículo 10.

5.2. REAL DECRETO 505/2007, DE 20 DE ABRIL, POR EL QUE SE APRUEBAN LAS CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD Y NO DISCRIMINACIÓN DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD PARA EL ACCESO Y UTILIZACIÓN DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS URBANIZADOS Y EDIFICACIONES.

Artículo 4. Accesibilidad en edificios de uso privado residencial:

En cumplimiento de este artículo, y tal y como se justifica en los siguientes apartados "en los instrumentos de planeamiento urbanístico, deberá garantizarse

el libre acceso y utilización de las vías públicas y demás espacios de uso común a las personas con limitaciones en su movilidad o en su percepción sensorial del entorno urbano”.

BARRERAS EN EXTERIORES

ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES

Los itinerarios peatonales garantizan, tanto en el plano del suelo como en altura, el paso, el cruce y el giro o cambio de dirección, de personas, independientemente de sus características o modo de desplazamiento presentando un ancho mínimo de 1,50 m.

Son continuos, sin escalones sueltos y con pendientes transversal y longitudinal que posibilitan la circulación peatonal de forma autónoma, especialmente para peatones que sean usuarios de silla de ruedas o usuarios acompañados.

La posición de todos los elementos urbanos es tal que no interfieren en ningún caso el ámbito de paso establecido en el punto anterior. Todos los espacios de estancia proyectados aseguran al menos un recorrido con las condiciones descritas anteriormente.

ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN

La pavimentación de los itinerarios peatonales se diseña dando como resultado una superficie continua y sin resaltes, que permita la cómoda circulación de todas las personas.

El pavimento es antideslizante en cualquier caso evitándose elementos sueltos o disgregados.

En los vados peatonales se empleará un pavimento táctil diferenciado en textura y por tanto reconocible, evitándose su uso en otros puntos y elementos tales como esquinas o vados de vehículos, que pudieran confundir a peatones con discapacidad visual.

De igual forma se diferencian en el pavimento los límites con desnivel, zonas de peligro y el arranque de rampas o escaleras.

Los elementos para salvar dichos desniveles tienen un ancho mínimo de 1,50 m. y pendientes inferiores al 6%. Dispondrán, asimismo, de elementos de ayuda adecuados tales como barandillas, zócalos, etc., dispositivos de manejo accesibles y una señalización e iluminación adecuada que les permita ser fácilmente localizables y detectables.

Las rejillas, registros y demás elementos de infraestructuras existentes en la vía pública están enrasados o fuera del espacio libre de paso de los itinerarios peatonales.

La vegetación en la vía pública se dispone de manera que no se invade el espacio libre de paso. Los alcorques en cualquier caso quedan fuera de dicho espacio de paso, quedando siempre enrasados con el pavimento.

PUNTOS DE CRUCE Y ENTRADAS Y SALIDAS DE VEHÍCULOS

Tanto los vados de peatones como los propios pasos presentan dimensiones que posibiliten la circulación peatonal con las mismas exigencias descritas para los ámbitos de paso en los itinerarios peatonales.

En el caso de los vados, las pendientes en el pavimento y el encuentro con la calzada garantizan el paso sin dificultad ni peligro de una silla de ruedas, una persona con discapacidad visual que use bastón o cualquier persona con alguna

discapacidad motriz, sin perjudicar por ello la circulación habitual por la acera. Se ha dispuesto pavimento diferenciado en textura adecuada que garantice la orientación para personas con discapacidad.

Los pasos de peatones se señalarán en la calzada con pintura antideslizante y dispondrán de señalización vertical para los vehículos. En todos los casos, su ubicación tiene una visibilidad suficiente para permitir el cruce seguro por todas las personas. Cuando el ancho de la calle exige la existencia de una isleta intermedia, ésta tendrá las mismas características que las aceras en cuanto a pasos o vados peatonales, altura del bordillo y pavimentación.

Se garantiza la ausencia de obstáculos para la deambulación tales como vegetación, señales, mobiliario urbano, elementos antiaparcamiento o bolardos que dificulten o impidan la visión de los semáforos peatonales, o la visibilidad de los peatones desde los mismos hacia la calzada, para garantizar su localización por parte de las personas con discapacidad auditiva y visual.

Los semáforos peatonales dispondrán de señalización sonora para facilitar el cruce.

MOBILIARIO URBANO

Todos los elementos de mobiliario urbano se han dispuesto de manera que no invaden el ámbito de paso, ni en el plano del suelo ni en altura, de los itinerarios peatonales.

La instalación del mobiliario urbano garantiza la aproximación y el acceso a cualquier usuario. Asimismo se garantiza una altura y orientación adecuadas para su correcto uso.

En el ámbito de paso de los itinerarios peatonales no se han colocado contenedores, cubos de residuos o elementos de mobiliario urbano.

APARCAMIENTO Y ELEMENTOS DE CONTROL Y PROTECCIÓN DEL TRÁFICO RODADO

Las plazas de aparcamiento para personas con movilidad reducida se dispondrán lo más próximas posible a los accesos de los recintos públicos y siempre junto a un vado peatonal existente, o en su defecto, uno exclusivo para garantizar el acceso de la acera a la calzada.

Las dimensiones de la plaza permiten la aproximación de la silla de ruedas y la transferencia de ésta al vehículo, así como el acceso hasta la acera en condiciones de seguridad. Estarán adecuadamente señalizadas.

6. NORMAS DE EDIFICACIÓN.

6.1. GENERALIDADES, OBJETO Y ÁMBITO.

Las presentes Normas tienen por objeto la regulación de las actividades de edificación y uso del suelo en el ámbito del Plan Parcial del Sector S.U.S.-11 "Ferial" del PGMO de Cieza, y por lo tanto las condiciones que han de tener en cuenta para su cumplimiento las futuras edificaciones en todos y cada uno de los aspectos siguientes:

Edificabilidad (volumen, altura, ocupación).

Usos permitidos.

Parcela mínima.

Aparcamientos.

6.2. FUNDAMENTOS LEGALES, NORMATIVA SUPLETORIA.

En todo aquello no previsto en las presentes Normas, cuya aplicación tendrá carácter preferente dentro del ámbito del Plan Parcial, se estará a lo dispuesto

en el Plan General de Ordenación Urbana de Cieza, sus Normas y las Ordenanzas Municipales de Edificación, que regirán asimismo en todos los aspectos que regula: obras y usos objeto de licencia municipal, requisitos de la ejecución de las obras, forma de medir las alturas y volúmenes, normas de seguridad en la construcción, así como las actuaciones procedentes en el supuesto de que se cometan infracciones urbanísticas.

6.3. CALIFICACIÓN DEL SUELO: USOS PORMENORIZADOS:

- Actividad Económica= AE
- Equipamientos = EQL
- Espacios Libres = ZV
- Viario

6.4. ESTUDIOS DE DETALLE

Al estar definidas en su totalidad en el Plan Parcial las alineaciones de edificación y la ordenación de los volúmenes, los Estudios de Detalle, regulados por el artículo 120 del TRLSRM y 65 del Reglamento de Planeamiento, solamente podrán desarrollarse en determinadas manzanas, con la finalidad exclusiva de reajustar alineaciones y si bien, la distribución de la edificabilidad bruta de las manzanas del Plan Parcial es ordenación vinculante, mediante Estudio de Detalle que abarque las manzanas afectadas, se podrá redistribuir la edificabilidad asignada, todo ello sin que se aumente la edificabilidad total atribuible a la Unidad de Actuación ni las alturas máximas. Y su ámbito comprenderá, como mínimo una manzana completa.

6.5. PARCELACIONES Y REPARCELACIONES

En las parcelaciones y reparcelaciones que puedan realizarse en la ejecución del presente Plan Parcial, se respetarán las determinaciones del TRLSRM en sus artículos 175 y concordantes, y del Reglamento de Gestión urbanística en sus artículos 71 a 130, y las dimensiones de parcela mínima que fijan las Ordenanzas Reguladoras del presente Plan Parcial.

6.6. CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS OBRAS EN RELACIÓN CON LAS VÍAS PÚBLICAS

Se cumplirán todas las prescripciones y previsiones relativas a la Seguridad ciudadana.

6.7. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN VOLUMEN Y USO

Se cumplirán las determinaciones contenidas en el Plan General Municipal de Ordenación de Cieza, salvo en aquellas cuestiones que, con carácter limitativo, se señalan en las Ordenanzas particulares del presente Plan Parcial.

6.8. NORMAS PARTICULARES DE ZONA

- 1.- Parcelas de Edificación Actividad Económica= AE
- 2.- Equipamientos =EQL
- 3.- Espacios Libres = ZV
- 4.- Viario
- 5.- Centros de transformación = CT

6.8.1. NORMA 1.- EDIFICACIÓN ACTIVIDAD ECONÓMICA: (AE).

- DEFINICION

Zona caracterizada, fundamentalmente, por una tipología de construcciones industriales y almacenes, con elevados porcentajes de ocupación de parcela.

- CONDICIONES DE USO

—Uso característico: Industria en general y almacenes

—Usos compatibles: Restauración, Comercio local, Estaciones de servicio, Espectáculos y ocio, Oficinas y servicios profesionales, Aparcamientos.

- TIPOLOGÍA

Edificación en disposición exenta sobre la parcela, con retranqueo mínimo a lindero frontal.

- PARCELA MINIMA

Se establece una parcela mínima de 1.000 m².

El frente de fachada mínimo será de 15 m. y no mayores de 300 m. tal y como establece el art. 42 de las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Suelo Industrial.

- RETRANQUEOS

Separación a calle: mínimo de 5 m.

Se establece una separación a linderos privados sobre rasante de 1/10 de la altura, con un mínimo de 3 m. en todos los casos, pudiendo destinar el espacio libre resultante a aparcamiento privado en superficie. No se permite adosar la edificación a linderos laterales y traseros.

En el caso de edificaciones aisladas con retranqueos el correspondiente Proyecto de Edificación resolverá y justificará el cumplimiento del Real Decreto 2267/2004, de 3 diciembre, Reglamento de Seguridad contra incendios en los establecimientos industriales y demás legislación sectorial aplicable en lo referente a fachada accesible, condiciones de entorno de las edificaciones, requisitos constructivos y demás prescripciones.

- OCUPACION MAXIMA

Se determina una ocupación máxima del 80% de la parcela.

- ALTURA MAXIMA

Altura libre en función de los requerimientos de los usos que se quieran desarrollar.

- EDIFICABILIDAD

La edificabilidad máxima será la determinada en los planos de ordenación y los cuadros numéricos de la memoria del Plan Parcial para cada una de las parcelas.

- CONDICIONES ESTÉTICAS

La composición y la elección de los materiales será libre.

Los solares de esta zona podrán cercarse con muros de obra y otro material opaco hasta una altura máxima de 0,80 m. y el resto hasta 2,20 metros con construcciones ligeras o muy coladas, o con setos verdes.

Las franjas perimetrales de los solares podrán ser destinadas a aparcamiento, si bien en lo posible se propondrán soluciones ajardinadas y/o arboladas. Se tendrán en cuenta las condiciones estéticas derivadas de las Ordenanzas Municipales en la materia.

6.8.2. NORMA 2.-EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS (EQL).

Corresponden a este concepto los usos destinados expresamente a hacer posible la educación, enriquecimiento cultural, salud y bienestar de los

ciudadanos, así como a proporcionar los servicios administrativos básicos y otras dotaciones análogas, con exclusión de las funciones características de los espacios libres y zonas verdes.

Sin embargo, en este caso el art. 106.f).2 del TRLSRM establece para los sectores de actividad económica, la necesidad de destinar las parcelas de equipamiento público preferentemente a usos deportivos y sociales, en proporción a las necesidades propias del sector.

Respecto a sus condiciones de edificación, nos remitimos a lo dispuesto para ello en las Normas Urbanísticas del Plan general Municipal de Ordenación de Cieza.

6.8.3. NORMA 3.-ESPACIOS LIBRES (EV).

Comprende los usos de esparcimiento y recreo al aire libre sobre espacios vegetados y ordenados al efecto. Comprende asimismo usos de relación peatonal y de circulación no motorizada, así como usos de protección ambiental a través de la creación de espacios libres; ello sin incidir en los aspectos definitivos de los usos agropecuarios y forestales.

6.8.4. NORMA 4.-VIARIO.

El viario de tránsito definido por el Plan Parcial alcanza una superficie de 72.739,72 m².

Los proyectos correspondientes de edificación deberán proyectar el número de plazas de aparcamiento precisas en función de los estándares fijados para cada uso concreto, en el interior de las parcelas adscritas a cada edificio. La dimensión de las plazas de aparcamientos y calles de circulación, señalización vertical, horizontal, iluminación, etc... cumplirán las Normas y O.O.M.M. al respecto, y muy especialmente el número porcentual y dimensiones de plazas para minusválidos. Todo ello en el Proyecto de Urbanización que se redacte.

Los accesos al interior de cada parcela y/o manzana podrán hacerse por el punto más adecuado, tanto para el vial correspondiente como para el parking.

6.8.5. NORMA 5.-CENTROS DE TRANSFORMACIÓN: CT.

- DEFINICIÓN.

Son aquellas parcelas dispuestas para la ubicación de los centros de transformación que aseguren el suministro eléctrico de la ordenación.

- CONDICIONES DE USO.

Uso característico: Infraestructuras

- PARCELA MÍNIMA

No se establece. La dimensión y alineaciones de las parcelas destinadas a este fin son las grafiadas en los planos de proyecto y cuadros de características de este Plan Parcial.

- OCUPACIÓN

Las edificaciones se regularán por las normas sectoriales estatales y locales que les afecten, por las necesidades propias del uso y, en su caso, por los reglamentos de las compañías que las tutelen.

- ALTURA MÁXIMA

La altura máxima será de 1 planta (3 m.).



- EDIFICABILIDAD

Se permitirá la edificabilidad que precise la instalación, siempre que ésta se justifique adecuadamente.

Son elementos de cesión y no computan.

- UBICACIÓN

Las determinaciones respecto a las infraestructuras e instalaciones del presente planeamiento son de carácter orientativo y están sujetas a las posteriores correcciones y análisis del Proyecto de Urbanización. En este sentido, en función de los resultados de dichos cálculos, se admite que el Proyecto de Urbanización reubique las parcelas destinadas a los Centros de Transformación siempre que esto no suponga alteración sustancial de las determinaciones del presente Plan Parcial.



	USO	NUMERO	ZONA	SUPERFICIE	INDICE NETO	EDIFICABILIDAD
		PARCELA		(m2s)	EDIF. (m2t/m2s)	(m2t)
SUELO PRIVADO	ACTIVIDAD ECONOMICA	AE-1	AE	3.477,21	1,231	4.281,09
		AE-2	AE	63.947,86	1,231	78.731,71
		AE-3	AE	12.831,36	1,231	15.797,79
		AE-4	AE	14.670,38	1,231	18.061,97
		AE-5	AE	9.123,83	1,231	11.233,13
		AE-6	AE	26.359,45	1,231	32.453,39
		AE-7	AE	20.720,03	1,231	25.510,21
		AE-8	AE	21.435,65	1,231	26.391,27
		AE-9	AE	21.010,94	1,231	25.868,38
		TOTAL ACTIVIDAD ECONOMICA				193.576,71
TOTAL SUELO PRIVADO				193.576,71		238.328,95

	USO	NUMERO	ZONA	SUPERFICIE (m2s)	MINIMO TRLSM		
		PARCELA			%	SUPERFICIE	
SUELO PUBLICO	ESPACIOS LIBRES	ZV-1	ZV	2.455,73			
		ZV-2	ZV	38.387,11			
	TOTAL ESPACIOS LIBRES				40.842,84	10%	35.743,76
SUELO PUBLICO	ESPACIOS LIBRES PROTEGIDOS	ZVP-1	ZVP	1.256,64			
		ZVP-2	ZVP	1.520,53			
		ZVP-3	ZVP	5.143,64			
	TOTAL ESPACIOS LIBRES PROTEGIDOS				7.920,81		
SUELO PUBLICO	EQUIPAMIENTOS	EQ-1	EQ	20.041,64			
		TOTAL EQUIPAMIENTOS				20.041,64	5%
CENTROS DE TRANSFORMACION				701,25			
SUELO PUBLICO	VIAS PECUARIAS	VP-2	VP	2.477,40			
		VP-4	VP	759,65			



		VP-5	VP	12.436,14		
		VP-7	VP	4.090,67		
	TOTAL VIAS PECUARIAS			19.763,86		
	CAUCE			1.850,77		
	RED VIARIA Y APARCAMIENTOS			72.739,72		
	TOTAL SUELO PUBLICO			163.860,89		

TOTAL SECTOR		357.437,60		238.328,95
---------------------	--	-------------------	--	-------------------

USO	NUMERO	SUPERFICIE
	PARCELA	(m2s)
ESPACIOS LIBRES	EG-S11.1	44.241,47
	EG-S11.2	29.583,61
TOTAL ESPACIOS LIBRES		73.825,08
EQUIPAMIENTOS	QG-S11.1	25.888,94
	QG-S11.2	27.837,59
TOTAL EQUIPAMIENTOS		53.726,53
VIAS PECUARIAS	VP-1	3.332,15
	VP-3	4.828,35
	VP-6	438,93
	VP-8	417,80
TOTAL VIAS PECUARIAS		9.017,23
TOTAL CAUCE		3.578,06
TOTAL COMUNICACIONES		24.322,38

TOTAL SISTEMAS GENERALES VINCULADOS		151.873,99	
TOTAL AMBITO		509.311,59	238.328,95

En Cieza, junio de 2011.—El Alcalde, Antonio Tamayo González.