



## **AYUNTAMIENTO DE ALHAMA DE MURCIA**

### **PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA LA ENAJENACIÓN, CON REDACCIÓN DE PROYECTO DE LA PARCELAS Nº A-9-a y A-9-a-1, DEL PLAN PARCIAL NUEVA ESPUÑA, CON UNA SUPERFICIE DE 1.731,26 m<sup>2</sup>, CON DESTINO A LA PROMOCIÓN DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL**

---

**1.-** El posterior proyecto básico y de ejecución se adaptará a la distribución y programa de las viviendas indicados en el ANTEPROYECTO aportado que firmado por un Arquitecto constituye la base técnica de la promoción propuesta, admitiéndose posteriormente únicamente aquellas modificaciones no sustanciales que habiendo sido propuestas por el adjudicatario sean aceptadas expresamente por Resolución motivada del órgano de adjudicación.

**2.-** Las características del diseño de las VIVIENDAS, se derivan de las establecidas para las Viviendas de Protección Pública, por lo que serán de aplicación subsidiaria para todo aquello que no quede particularmente referido en el presente Pliego.

**3.-** Con carácter general será preceptivo en el anteproyecto a presentar su adaptación a la normativa urbanística de aplicación con los parámetros que se detallan en las condiciones urbanísticas indicadas en el Pliego y Documentación que se acompaña.

La configuración y diseño de la promoción propuesta técnica será tal que a nivel de la definición exigible para el anteproyecto presentado, cumpla en su posterior desarrollo y sin alterar sustancialmente lo ofertado, la normativa que a título indicativo se señala en el artículo 7 de este Pliego.

#### **4. ESPECIFICACIONES DE DISEÑO. RECOMENDACIONES.**

A continuación se recogen criterios de diseño de posible asunción en la propuesta a presentar. Las especificaciones nuevas que aquí se contemplan como recomendaciones en tanto no se oponen a lo establecido en la normativa vigente de vivienda protegida, caso de ser asumidas de forma sustancial en la oferta presentada serán consideradas de MEJORA de calidad en la solución arquitectónica propuesta y objeto de baremación correspondiente conforme se determina en Anexo IV. Se trata pues de opciones que libremente puede asumir el licitador y que en caso de adjudicación quedarán incluidas en las obligaciones

que deberá contemplar y respetar en el posterior proyecto de desarrollo y obra a realizar.

#### A) GENERALES DEL CONJUNTO DE LA PROMOCIÓN.

Se adaptará el diseño de la edificación propuesta a las condiciones topográficas y naturales del terreno, planificando el destino de los movimientos de tierra para aprovechamiento interno o externo de la obra. Así mismo se valorará la propuesta que tenga en cuenta su mejor adecuación en su relación urbana con su entorno y menor impacto ambiental.

Los accesos al edificio y sus comunicaciones verticales cumplirán los mínimos exigidos por la normativa de accesibilidad y supresión de barreras de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, valorándose el diseño de espacios comunes de acceso cómodo, suficientemente amplios y superiores a los mínimos establecidos.

Serán valoradas la configuraciones que asignen espacios en planta baja (locales en planta baja) para uso comunitario, de relación de propietarios u otros adicionales (lavandería, zonas lúdicas, cuartos guardacoches de bebés y bicis, recogida de basuras y residuos, etc.).

#### B) FACTOR DE FORMA, Y ORIENTACIÓN DEL EDIFICIO.

Se tendrá en cuenta los parámetros de soleamiento, protección y de menor transmisión térmica, en base a la orientación oeste de la parcela y en función de los parámetros urbanísticos y de los objetivos planteados. En general, se consideran como favorables las formas compactas así como la mejor adaptación técnica al solar donde se ubica desde el punto de vista de minimizar la incidencia ambiental negativa del proceso constructivo siendo valorada las configuraciones favorecedoras de ventilación natural cruzada entre fachadas a calle y a patio y las protecciones con lamas verticales, horizontales, fijas o móviles.

#### C) SUPERFICIES:

Se entiende por superficie útil la ya definida en el Real Decreto 3148/1978, art. 4, comprendiendo la del suelo de la vivienda, trastero, garaje o local delimitada por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos con el exterior o con otros locales de distinto uso.

La superficie útil máxima de las viviendas será de 90 m<sup>2</sup> y la mínima de 60 m<sup>2</sup>.

Del cómputo de superficie útil debe entenderse excluida la superficie ocupada en planta por los paramentos interiores de la vivienda, fijos o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a 100 cm<sup>2</sup>, así como se considera recomendable no computar la superficie de suelo en que la altura libre sea inferior a 1'60 m.

La superficie útil de las viviendas incluirá también la mitad de la superficie de suelo de los espacios exteriores cubiertos de uso privativo de la misma tales como terrazas, miradores y otros. La suma de las superficies útiles computables de estos espacios exteriores no podrá superar el 10% de la superficie útil cerrada de la vivienda.

La superficie de los espacios exteriores de vivienda preferente sería aquella se pueda inscribir un círculo de 1,20m.

La superficie útil máxima de trasteros, aconsejable de establecer por vivienda, es de 6m<sup>2</sup> (mínimo de 3 m<sup>2</sup> y 1,50 de ancho).

La superficie construida en el garaje colectivo será la suma de la comprendida dentro del perímetro exterior de la misma, más la correspondiente a carriles de rodadura y rampas de acceso interiores. La superficie útil máxima computable de la plaza de garaje a efectos de venta tanto en los garajes individuales como en los colectivos será de 25 m<sup>2</sup>.

#### D) DISTRIBUCIÓN DE LA VIVIENDA.

Se consideran favorables las distribuciones interiores de vivienda que permitan la máxima *ventilación cruzada* de brisas favorables y disponibilidad de luz natural así como la centralización y/o *agrupación de las zonas húmedas* de cocinas, lavaderos, baños y aseos a fin de racionalizar los trazados de las instalaciones y de reducir molestias acústicas.

También se consideran favorables propuestas y tipologías de distribución interior flexible, con *planteamientos modulares y de variedad de soluciones*, de forma que se permita la mejor adaptación a las necesidades y evolución del grupo social al que se dirige, recomendando soluciones que con criterios de aprovechamiento agrupen *usos homogéneos y/o espacios para funciones compatibles* así como soluciones que garanticen el mejor aislamiento acústico entre espacios para diferentes usos.

#### E) ZONAS Y ESTANCIAS EN LA VIVIENDA:

En toda estancia común de vivienda se debe poder inscribir un círculo mínimo de 3 m. de diámetro.

Se valoraran los posibles *pasos interiores* de las viviendas cuyos anchos sean superiores al mínimo de 0.90 m. en todo su recorrido.

En el *acceso* a toda vivienda se debe poder inscribir un círculo de *diámetro* 1.20 m.

Se considera como mínimo recomendable en zona de vivienda destinada a *cocinado* disponer de una bancada de longitud mínima 3 m. y ancho mínimo de 0.60 m. y espacio suficiente para colocación de cocina, fregadero (dos senos), lavadora, secadora, lavavajillas, horno, calentador o caldera (en su caso), frigorífico y, posible espacio para comer. Se valoraran aquellas propuestas con compromiso de acabado de *cocina amueblada*.

En zona de *dormir* se considera recomendable las siguientes superficies útiles que no incluyan la destinada a pasos interiores de más de 1 m<sup>2</sup> y permitan la previsión de espacio adecuado para estudio u ocio. Así mismo se valorará la previsión de nuevos espacios diferenciados en la vivienda para el *trabajo-aprendizaje* en casa.

Para *baños y zonas de higiene personal* aparte de las recomendaciones posteriores referentes a instalaciones y registros, se considera una superficie útil recomendable tal que permita la instalación, uso y accesibilidad general adecuados a bañera, lavabo, e inodoro. El *aseo* debe disponerse al menos de lavabo e inodoro, y si el espacio lo permite de ducha e

instalación para lavadora en su caso. En el caso de viviendas de 3 dormitorios el aseo siempre debería contar con zona de ducha.

Se considera recomendable disponer de *cielo raso* en zonas de vestíbulo y pasillos para mejor registro de las líneas de distribución interior de las instalaciones de las viviendas, así como en zonas de baños y cocinas.

El espacio para *almacenamiento* se considera adecuado con la proporción mínima de armario ropero de 0,50 m<sup>2</sup> / persona/ vivienda, con fondo y frente libre mínimo de 0,60 y 0,80 m. respectivamente y sin interferencia con el mobiliario previsto en el espacio que sirve, valorándose la instalación efectiva de dichos armarios.

Todas las viviendas dispondrán de la posibilidad de tendido o *secado de ropa*. El tendedero, en su caso, será exterior y no impedirá las luces, ventilación y primeras vistas al exterior de cocinas y estancias. Cuando el tendedero sea un espacio propio de la vivienda se considera un mínimo recomendable de 2,50 m<sup>2</sup> de superficie útil y un ancho mínimo de 1,20

#### F) GARAJES:

El número de plazas de aparcamiento será como mínimo el establecido en la Normativa Urbanística (una plaza de garage por vivienda y/o 100 m<sup>2</sup> de local comercial)

Las dimensiones de pasillos, accesos y rampas se remite a lo establecido en la normativa urbanística que sea de aplicación y a las Ordenanzas de las viviendas protegidas.

Se valorarán como dimensiones libres adecuadas de las plazas de aparcamiento colectivo las de 2,40 x 4,50 m. libres de estructura e instalaciones. En los aparcamientos en batería con cerramiento lateral de la plaza se valora ampliar su ancho en 50 cm y los aparcamientos en hilera la longitud de la plaza ampliar hasta 5,00 m.

Las plazas de aparcamiento vinculadas a viviendas de personas con minusvalía cumplirán lo regulado en la normativa de accesibilidad y supresión de barreras de aplicación.

#### G) OTRAS RECOMENDACIONES.

En las viviendas conviene que se disponga de dispositivos de cierre *antirrobo y/o preinstalaciones de alarma* adecuadas, en sus huecos accesibles desde el exterior.

Todos los elementos y *zonas comunes* del edificio, incluidos patios o terrazas interiores, deberán ser fácilmente accesibles desde espacios comunes cara a su mantenimiento.

Las *superficies de iluminación y ventilación* natural de escalera dispondrán de elementos practicables en todas sus plantas, de apertura fácil y accesible, y carentes de riesgos para sus usuarios.

Se valora la disposición de *ventilación forzada*, además de la directa, en *cuartos húmedos*, a su vez en *cocinas* dispondrán de conductos de *ventilación/extracción y de evacuación de humos y gases de combustión*.

Se valora que viviendas estén preparadas para realizar la recogida

selectiva de *residuos* con la previsión de espacios suficientes para ello.

#### H) AHORRO ENERGÉTICO.

Como *sistemas pasivos* para condiciones de verano e invierno se preferencia aquellos que conlleven:

- Sistemas de *protección a la radiación* integrados por la propia forma y orientación del edificio (brise-soleils, aleros, vuelos, pantallas) así como cubiertas ecológicas o con cámara de aire ventilada y otros sistemas de enfriamiento pasivo (agua en espacios exteriores, uso de vegetación,..) que mejoren el microclima exterior del edificio minorando el *consumo energético* durante el verano.
- Sistemas de *ventilación* que favorezcan el movimiento del aire y mejoren las condiciones térmicas interiores (ventilación cruzada, chimeneas de ventilación, aspiración estática, torres de viento, ventilación subterránea, patios, porches,..).
- Sistemas de *captación solar* que capten la energía de la radiación solar y la transfieran al interior de la vivienda en forma de calor (muros de alta inercia, muro trombe, espacios invernadero,..).

Como *sistemas activos* será preferente:

- Instalación obligatoria de *colectores solares* para producción de ACS con sistemas auxiliares de apoyo e instalación centralizada.
- Sistemas de iluminación de bajo consumo y de alta eficiencia energética, con mecanismos de *control domótico* y dispositivos inalámbricos.
- Sistemas flexibles de ventanas con mecanismos integrados de control de incidencia solar.

#### I) AHORRO DE AGUA.

Se preferirán aquellas propuestas que conlleven:

- Sistemas de recogida y reutilización de agua de lluvia.
- Sistemas de reciclaje y reutilización de aguas grises.
- Griferías tipo monomado, y termostática en duchas y bañeras.
- Cisternas de bajo consumo.
- Griferías con aire en salida de chorro de agua para fregaderos.
- Sistemas de purificación y naturalización de agua.
- Sistemas de detección de fugas.

#### J) RECOMENDACIONES CONSTRUCTIVAS:

Cumplimiento del Código Técnico de la Edificación.

## 5. OBLIGACIONES DEL TECNICO REDACTOR DE LA PROPUESTA GANADORA PARA LA ELABORACIÓN DEL PROYECTO BASICO Y DE EJECUCION:

- Definir documentalmente de modo preciso las características generales de la obra, con la determinación de detalles y especificaciones de forma tal que satisfaga el fin administrativo previsto.
- Realizar el Proyecto desde su inicio con la supervisión del Arquitecto Municipal designado por el Ayuntamiento de Alhama de Murcia.
- Comprobar la adecuación de lo proyectado a las características geométricas, específicas del solar y de la normativa urbanística municipal de aplicación.
- Prever la posible necesidad de dotación y/o ubicación física de espacios para servicios, conexiones e infraestructuras necesarias para la promoción.
- Comprobar la adecuación de lo proyectado para el cumplimiento del CTE de aplicación y la correspondiente certificación energética.
- Con independencia del cumplimiento de normativas que le sean de aplicación y lo previsto en el PCAP, la edificación proyectada deberá observar pues, lo siguiente:
  1. **Idoneidad funcional** de la solución arquitectónica adoptada, basada en una reflexión en el campo de la vivienda protegida e impulsando la mejora de la calidad funcional y arquitectónica de los proyectos.
  2. **Adaptación de la edificación** a su espacio urbano, basada en una adecuada integración tanto en el planeamiento urbanístico propuesto como en el entorno.
  3. **Racionalidad de los materiales**, soluciones adecuadas a fin de favorecer la conservación y mejor mantenimiento de las viviendas.
  4. Viabilidad económica y **justificación del coste por m<sup>2</sup> útil** de vivienda protegida no superior al precio máximo vigente de la zona, con la determinación del coste del presupuesto de ejecución material propuesto.
  5. Adecuación social y posible variedad o **adaptación tipológica**.
  6. **Resistencia** mecánica y estabilidad de la edificación.
  7. Ahorro de energía, ventilación cruzada y eficiencia energética, basada en la incorporación de criterios de **sostenibilidad y nuevas tecnologías**.
  8. **Seguridad** en caso de incendio, de utilización, salubridad, confort térmico y protección contra el ruido.
  9. Higiene, **accesibilidad**, salud y medio ambiente.

## **6. DOCUMENTACIÓN INTEGRANTE DEL PROYECTO Y FORMA DE PRESENTACIÓN.**

El posterior proyecto, a redactar por el Técnico autor del Anteproyecto seleccionado contendrá toda la documentación técnica necesaria y suficiente que permita verificar el cumplimiento normativo exigible para obtener la Declaración Provisional de viviendas de protección oficial, así como el visado colegial necesario para la obtención de todos los permisos, autorizaciones o licencias preceptivas con carácter previo a su ejecución.

El contenido del Proyecto deberá cumplir con las “Normas de Presentación de Proyectos” establecidas por el Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia, que se adjuntan a este Pliego.

La documentación deberá estar estructurada de la siguiente forma:

### **1. MEMORIA:**

Descriptiva  
Constructiva  
Cumplimiento del CTE

### **2. ANEJOS A LA MEMORIA:**

- Información geotécnica – Estudio Geotécnico
- Cálculo de la Estructura
- Protección contra el Incendio
- Instalaciones del edificio
- Eficiencia energética
- Estudio de Impacto Ambiental
- Plan de control de calidad
- Estudio de Seguridad y Salud

Cuantos anejos sean necesarios para definición y justificación de las obras.

### **3. PLANOS:**

- Planos de Situación
- Plano de emplazamiento
- Plano de urbanización
- Plantas generales
- Plano de Cubiertas
- Alzados y secciones con definición de materiales y colores.
- Planos de Estructura con descripción gráfica y dimensional de todo el sistema estructural, plano de replanteo, etc.
- Planos de Instalaciones (Fontanería–Saneamiento–Electricidad–Climatización - Protección contra Incendios)
- Planos de Detalles constructivos – Planta de materiales
- Planillas de Carpintería, Cerrajería y Vidrio - Detalles.

### **4. PLIEGO DE CONDICIONES**

5. **MEDICIONES Y PRESUPUESTO:** Mediciones y presupuesto. Resumen de Presupuesto por Capítulos. Debe contemplar costos de Urbanización, conexión a Infraestructuras Existentes, Capítulo de Seguridad y Salud, Control de Calidad, etc.
6. **PROGRAMA DE DESARROLLO DE LOS TRABAJOS** con previsión de tiempo y coste.

Antes del comienzo de las obras se solicitará la preceptiva Licencia de Obras, para la cual se deberá entregar dentro de la documentación requerida, DOS COPIAS del Proyecto Básico y de Ejecución visado por el Colegio Oficial correspondiente y un CD con toda la información del Proyecto en soporte informático (memorias en archivos word, excel, mediciones en formato FIEBDC, planos en archivos dwg georeferenciados, etc)

## **7. LEGISLACION APLICABLE AL PROYECTO BASICO Y DE EJECUCIÓN:**

El Proyecto cumplirá lo prescrito en toda la normativa de obligado cumplimiento, justificando en la Memoria tal aspecto:

- Ley de Ordenación de la Edificación
- Código Técnico de la Edificación
- NCSE-02 Norma de construcción sismorresistente
- EHE – Instrucción del hormigón estructural
- EFHE–Instrucción para el proyecto y la ejecución de forjados unidireccionales de hormigón estructural realizados con elementos prefabricados.
- Plan General Municipal de Ordenación de Alhama de Murcia
- Ordenanzas Municipales de Alhama de Murcia
- Real Decreto 1627/97 Disposiciones Mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción.
- Ley 31/95 de Prevención de Riesgos Laborales
- Accesibilidad de edificios (Real decreto 556/1989, de 19 de mayo).
- Condiciones de accesibilidad en edificios y de promoción de accesibilidad (Ley 5/1995, de 7 de abril).
- Supresión de barreras arquitectónicas (Decreto 39/1987 de 4 de junio).
- Supresión de barreras arquitectónicas en espacios públicos y edificación (Orden de 15-10-1991 de la Consejería PT Y OP ).
- Ley 1/95, de 8 de Marzo, de Protección del Medio Ambiente de la Región de Murcia.
- Normativa sobre política de Viviendas de Protección Oficial:
- Real Decreto-Ley 31/1978 de 31 de octubre, sobre política de Viviendas de Protección Oficial y Real Decreto 3148/1978 de 10 de noviembre que desarrolla el R.D. Ley 31/1978.
- Normas de Diseño. Ordenanzas Provisionales de Viviendas de Protección Oficial. (Orden Ministerial de 20 de mayo de 1969, modificada por O.M. de 4 de mayo de 1970, ampliada por O.M. de 16 de mayo de 1974, y modificada por O.M. de 21 de febrero de 1981).

- Normas de Calidad de las Viviendas de Protección Oficial, (Ordenes Ministeriales de 24 de noviembre de 1976 y de 17 de mayo de 1977).
- Reglamento electrotécnico de baja tensión
- RITE Reglamento de instalaciones térmicas en los edificios.
- Ahorro de agua: Ley 6/2009 sobre Incremento de las medidas de ahorro y conservación en el consumo de agua en la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.
- Otras normas de obligado cumplimiento que pudiesen afectarle.

Alhama de Murcia, 23 de septiembre de 2008

El Arquitecto Municipal  
Fdo. Domingo Monserrat Delgado

## **ANEXO I: DOCUMENTACION DEL ANTEPROYECTO**

---

CONTENIDO: Se aportará un Anteproyecto firmado por Técnico Competente que permita valorar las condiciones técnicas de la propuesta de acuerdo a los criterios de baremación del Anexo II.

Dicho Anteproyecto deberá contener la siguiente documentación:

- **MEMORIA:**

Incluirá en formato A4 un breve desarrollo de los siguientes apartados:

- a) Características del proyecto en relación con el entorno.
- b) Ordenación general propuesta. Justificación urbanística
- c) Características de la promoción:
  - Número de viviendas, superficie útil de cada una de ellas y superficie útil y construida totales.
  - Tipologías de viviendas y equipamiento.
  - Número de plazas de garaje, superficie útil de cada una de ellas y superficie útil y construida totales.
  - Número de posibles locales comerciales, superficie útil de cada una de ellas y superficie útil y construida totales.
  - Número de anejos (trasteros,..) superficie útil de cada uno de ellos y superficie útil y construida totales
- d) Memoria descriptiva de las calidades proyectadas
- e) Breve relación de las soluciones constructivas a realizar justificando el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación.
- f) Estudio económico-financiero:
  - a) Desglose de los costes de la promoción y beneficios.
  - b) Precio total de cada vivienda con sus anejos vinculados.
  - c) Precio de venta del m<sup>2</sup> de superficie útil de vivienda, garaje y trastero.

- **PLANOS:**

Se deberán presentar DOS PLANOS EN FORMATO A1 y soporte rígido, en el que se deberá incluir al menos la siguiente información:

- Implantación y relación con el entorno urbano
- Ordenación General
- Planos de plantas generales, alzados y secciones a escala.

## **ANEXO II: CRITERIOS DE BAREMACIÓN DEL ANTEPROYECTO**

1. **Criterios de diseño.**- Cada criterio de los expuestos a continuación, se puntuará de **0 a 30 puntos** conforme lo indicado en función de las recomendaciones especificadas en el punto 4 del presente Pliego, según:
  - 1.1. **Calidad arquitectónica** en general . HASTA **10 PUNTOS** valorándose conforme apartados **a)** y **b)** del punto 4 del Pliego (Recomendaciones)en cuanto a:
    - Idoneidad funcional
    - Adaptación a su entorno
    - Adecuación técnica
  - 1.2. En las **viviendas**. HASTA **10 PUNTOS** valorándose conforme apartados **c) d)** y **e)** del punto 4 del Pliego (Recomendaciones) en cuanto a:
    - Flexibilidad, adaptabilidad y uso.
    - Variedad tipológica.
    - Equipamiento, instalaciones y amueblamiento.
  - 1.3. En las **partes comunes** de la promoción. HASTA **10 PUNTOS** valorándose conforme apartados **f) g) h)** y **i)** del punto 4 del Pliego (Recomendaciones) en cuanto a:
    - Ordenación y accesos.
    - Instalaciones. Sistemas y Registro.
    - Eficiencia y ahorro energético.
2. Criterios y **soluciones constructivas.**- **HASTA 30 PUNTOS** - valorándose a partir de la Memoria de Calidades propuesta respecto a las recomendaciones especificadas anteriormente, teniendo en cuenta específicamente:
  - 2.1. Calidad de materiales y acabados.
  - 2.2. Idoneidad en las soluciones constructivas de las partes que integran la construcción,
  - 2.3. Soluciones que favorezcan el uso y posterior mantenimiento.
  - 2.4. Asignación de porcentaje económico al plan de control a realizar.

## **ANEXO III: NORMATIVA URBANISTICA**

---

### **• PLAN PARCIAL NUEVA ESPAÑA**

#### **NORMAS DE EDIFICACION**

##### **Condiciones de Volumen y Densidad:**

Altura máxima: 3 plantas (10 m.) mas ático retranqueado 4,5 m. respecto a la alineación de la fachada de planta baja. Se autorizarán semisótanos ó sótanos.

Por encima de la altura máxima se permitirán las dependencias y elementos que se definen en las ordenanzas de edificación del PGMO.

Fondo máximo de edificación: 15 m.

Vuelos: conforme a las ordenanzas generales de edificación del PGMO.

Usos:

Preferente: vivienda

Compatibles: oficinas. Despachos profesionales, hostelería admitida en PGMO, Garajes, Comercios, Uso Cultural, Sanitario, Administrativo y Religioso, Almacenes compatibles con vivienda.

Prohibido: bares de ambientación musical y discotecas, industrias, talleres y almacenes no compatibles con viviendas.

Aparcamiento: una plaza de aparcamiento por cada vivienda o 100 m<sup>2</sup> construidos sobre rasante.

• **PGMO**

**FICHA SECTOR 12-04 Nueva España** (Plan Parcial aprobado definitivamente BORM 08-07-2005 N°155)

IDENTIFICACIÓN	
<b>CÓDIGO:</b>	A.R.1-0,6
<b>DENOMINACIÓN:</b>	SECTOR USEC 12 -04
<b>ÁMBITO:</b>	Sector Periférico del núcleo urbano de Alhama
<b>SITUACIÓN:</b>	Limita a: NORTE: USEC 12-05 ESTE: Núcleo urbano de Alhama SUR: USEC 12-06 y USEC 12-07 OESTE: US 06-02 y UNSEC 12-06
<b>CLASE DEL SUELO:</b>	Urbanizable Sectorizado de Uso Residencial
<b>FIGURA DEL DESARROLLO:</b>	Plan Parcial
<b>USO PREDOMINANTE:</b>	Residencial

CONDICIONES	
<b>ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA:</b>	Las que defina el planeamiento de desarrollo
<b>TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS:</b>	Las que defina el planeamiento de desarrollo
<b>SISTEMA DE ORDENACIÓN:</b>	El que defina el planeamiento de desarrollo
<b>USO GLOBAL:</b>	Residencial
<b>USOS PORMENORIZADOS:</b>	Los que defina el planeamiento de desarrollo
<b>ESTADO DE TRAMITACIÓN DEL SECTOR:</b>	Delimitado por el P.G.M.O.
<b>SUP. DE S.G. VINCULADOS AL SECTOR (m<sup>2</sup>s):</b>	S.G.E.L.: 11.195,00
<b>APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>):</b>	0,70
<b>APROVECHAMIENTO RESULTANTE EN EL SECTOR (m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s):</b>	Planeamiento incorporado con plan parcial aprobado
<b>SISTEMA DE ACTUACIÓN:</b>	Todos los previstos en la Ley del Suelo de la Región de Murcia (T.R.D.Lg. 1/2005, 10 de junio).
<b>ALTURA:</b>	3 Plantas + Ático (13m)
<b>TIPOLOGIA:</b>	Vivienda adosada, en manzana cerrada y edificación abierta.

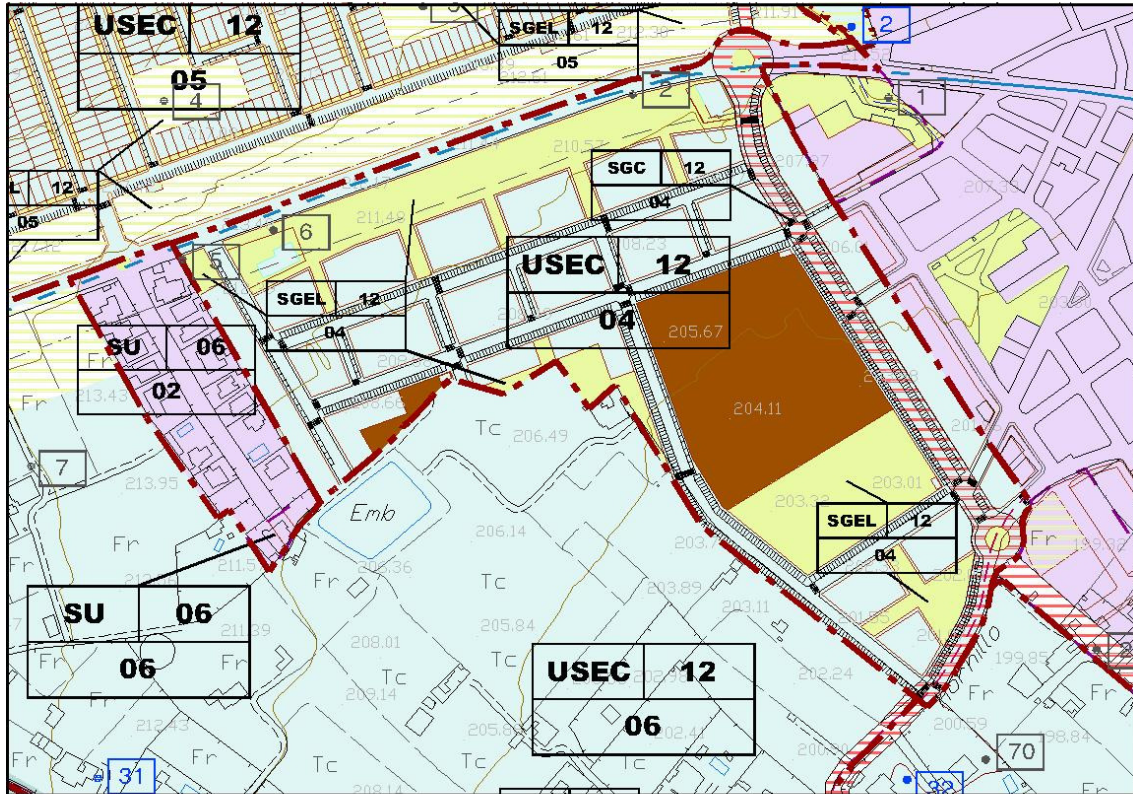
**SECTOR 12-04**

<b>SUPERFICIE DEL SECTOR (m<sup>2</sup>s):</b>	98.466,00
<b>APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA (m<sup>2</sup>t/s):</b>	0,70
<b>EDIFICABILIDAD (m<sup>2</sup>t):</b>	68.926,20
<b>SUPERFICIE DEL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES (S.G.E.L.) (m<sup>2</sup>s):</b>	11.195,00
<b>APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA (m<sup>2</sup>t/s):</b>	0,70
<b>EDIFICABILIDAD (m<sup>2</sup>t):</b>	7.836,50
<b>SUPERFICIE DEL SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS (S.G.EQ.) (m<sup>2</sup>s):</b>	
<b>APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA (m<sup>2</sup>t/s):</b>	
<b>EDIFICABILIDAD (m<sup>2</sup>t):</b>	
<b>SUPERFICIE DEL SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS (S.G.I.) (m<sup>2</sup>s):</b>	
<b>APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA (m<sup>2</sup>t/s):</b>	
<b>EDIFICABILIDAD (m<sup>2</sup>t):</b>	
<b>SUPERFICIE DEL SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES (S.G.C.) (m<sup>2</sup>s):</b>	
<b>APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA (m<sup>2</sup>t/s):</b>	
<b>EDIFICABILIDAD (m<sup>2</sup>t):</b>	
<b>SUPERFICIE DEL ÁMBITO (m<sup>2</sup>s):</b>	109.661,00
<b>EDIFICABILIDAD TOTAL (m<sup>2</sup>t):</b>	76.762,70

**OBSERVACIONES**

**Cargas del sector:** el sector financiará los gastos de infraestructuras propias de abastecimiento, saneamiento, suministro eléctrico y red de telefonía conforme resulte de este PGMO y/o del correspondiente Plan Especial de Infraestructuras. En su caso contribuirá en la CUOTA de financiación que le corresponda, a financiar los gastos de infraestructuras de conexión al sector que el plan establezca. Igualmente, contribuirá a la CUOTA que justificadamente le corresponda, a financiar cualquier otra actuación que se defina en el futuro en instrumentos de planeamiento y ejecución de obras y que afecte al ámbito del sector.

## SECTOR 12-04 Nueva España



• **PGMO- ORDENANZAS DE EDIFICACION Y USOS PORMENORIZADOS (Artículos relacionados)**

**Artículo 140. Aprovechamiento bajo cubierta**, y elementos autorizables por encima de la altura máxima permitida Se denomina aprovechamiento bajo cubierta a la utilización del espacio comprendido entre la cubierta inclinada del edificio y el forjado del techo de la última planta.

Únicamente podrá utilizarse en los casos que expresamente autorice el Plan, con las limitaciones en cuanto a su uso y dimensiones que en él se establezcan y en las condiciones de cómputo de edificabilidad expresadas en el artículo 128. En zonas bajo cubierta, se permitirá la realización de trasteros, en cubierta inclinada de teja y otros elementos cerámicos propios de cubierta, de una inclinación no superior al 40% con inicio de la misma en el alero, sin subir el citado inicio de la altura del forjado más de 40 cm., de la última planta, y sin superar en ningún punto 3,5 m., con una superficie máxima inferior a 8 m<sup>2</sup>, de trastero por vivienda, no admitiéndose la unión de trasteros, la disposición de ventanas en los mismos, y el acabado de los mismos con materiales propios de viviendas.

El incumplimiento de esta norma implicará la consideración de fuera de ordenación de los referidos trasteros, y por tanto la consideración de no legalizables.

Elementos admisibles por encima de la altura máxima edificable.

1.- Los remates de las cajas de escalera, ascensores, depósitos y otras instalaciones en todo caso, no pueden rebasar un plano de 45º desde los bordes del forjado de fachadas exteriores.

2.- Los antepechos de azoteas y faldones verticales de cubiertas no superarán la altura de 1,80 m., medida desde la cara superior del último forjado en medianeras y 1,10 en fachadas.

3.- Las chimeneas de ventilación o evacuación de humos con las alturas que se determinan por las Normas Tecnológicas de la Edificación.

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

**Artículo 147. Altura libre de planta.**

Se entiende por altura libre de planta la distancia vertical entre el pavimento y la cara inferior del forjado del techo –o, en su caso, del falso techo - de una planta. Se expresa en metros (m.).

La altura libre mínima y máxima en edificios en los que alguna de sus plantas se destinen a vivienda son:

En Planta baja de 2,80-4,00 m.

Planta sótano..... 2,20-3,40 m.

Resto Plantas..... 2,50-3,40 m.

En planta baja destinada a garaje, se permite reducir la altura hasta 2,40 m.

Lucernarios: En edificaciones unifamiliares de un mínimo de 150,00 m<sup>2</sup> construidos, se admitirán la realización de lucernarios, en planta baja, con una altura máxima de 6,00 m y una superficie de 15,00 m<sup>2</sup>.

**Artículo 148. Cuerpos volados.**

Se entiende por cuerpos volados aquellas partes de la edificación que sobresalen de los planos que definen el volumen del edificio y que tienen

carácter habitable u ocupable por las personas, tales como balcones, miradores, terrazas o similares.

1.- Los vuelos se contarán a partir del plano vertical de la alineación del edificio, retirándose como mínimo 0,40 m, del eje de la medianería, quedando siempre comprendidos dentro del plano que pasa por el eje de la medianería y forma 45º con el plano de fachada.

En las esquinas en chaflán el vuelo se contará a partir de la alineación del chaflán.

2.- En las calles de anchura inferior a 4 m., no se autoriza ningún cuerpo volado.

3.- Los cuerpos volados y a sean abiertos o cerrados no se permitirán a menos de 3,60 m, sobre la rasante de la acera.

En cualquier caso la vertical desde cualquier punto del voladizo, incluso cornisas o aleros, no sobrepasará la línea de la acera invadiendo la calzada.

Los cuerpos salientes, podrán ocupar como máximo los 2/3 de la longitud de la fachada.

5.- Las terrazas entrantes deben tener como máximo una profundidad no superior a su altura ni a su frente, y éste con máximo de 2 m., si ventilan a ellas dormitorios y estancias.

6.- En planta baja no podrá rebajarse la alineación oficial exterior con salientes superiores a 5 cm.; valor que regirá para decoraciones, jambas, molduras, pilastras, etc.

7.- En edificios donde el planeamiento establezca un retranqueo en fachada se permitirán vuelos en las condiciones referidas en los apartados anteriores, si bien se permite el inicio del vuelo a una altura de 3,00 mas., sobre la rasante de la acera, siempre que no vuelo sobre la misma.

#### Vuelos cerrados

La presente Ordenanza no será válida para las áreas del Casco Antiguo en las que en su ficha correspondiente se prohíben los vuelos cerrados.

El voladizo de los cuerpos cerrados, estará en función del ancho de la calle de referencia, con las siguientes dimensiones:

- a) En calles de ancho inferior a seis (6) metros, no estarán permitidos.
- b) En calles de anchos comprendidos entre seis y diez (6 y 10) metros, vuelos de hasta cuarenta centímetros (0,40 m).
- c) En calles de ancho superior a diez (10) metros, vuelos de hasta sesenta centímetros (0,60 m).

#### Vuelos abiertos

El voladizo de los cuerpos abiertos, estará en función de la calle de referencia con las siguientes dimensiones:

- a) En calles de ancho inferior a seis (6) metros, vuelos de hasta cuarenta centímetros (0,40 m).
- b) En calles de anchos comprendidos entre seis y diez (6 y 10) metros, vuelos de hasta sesenta centímetros (0,60 m).
- c) En calles de ancho superior a diez (10) metros, vuelos de hasta noventa centímetros (0,90 m)

#### Vuelos Patios

Los vuelos a patios, con dependencia del carácter de éstos, no estarán permitidos, salvo que estén incluidos dentro del fondo máximo edificable.

#### Marquesinas

- a) El voladizo de las marquesinas no podrá exceder de la décima parte del ancho de la calle, ni de las tres cuartas partes del ancho de la acera correspondiente.
- b) No se permitirán marquesinas en calles de anchura inferior a seis (6) metros.
- c) La altura mínima será en todo caso de tres (3) metros.

#### Toldos

- a) Los toldos se apoyarán en armaduras metálicas y deberán ser plegables.
- b) El vuelo de los toldos no superará en ningún caso la anchura de la acera.
- c) La altura mínima será de dos metros cuarenta centímetros (2,40 m).

#### Rótulos y Salientes

- a) Los rótulos y anuncios no podrán sobresalir de la fachada de fijación más de la décima parte del ancho de la calle, ni más de las tres cuartas partes del ancho de la acera correspondiente.
- b) Cuando vayan fijados a otros elementos salientes, el vuelo total no podrá exceder de un metro cincuenta centímetros (1,50 m).
- c) La altura mínima será de tres metros sesenta centímetros (3,60 m).

#### Aleros

Los Aleros de cornisa se permiten siempre que no superen cualquiera de las siguientes medidas:

- a) 0,30 mts., sobre los vuelos abiertos máximos permitidos.
- b) La altura mínima será de tres metros sesenta centímetros (3,60 m)
- c) En edificación aislada se permitirá en vuelo máximo de 0,90 m, sobre la línea de edificación.

### **Artículo 181 Condiciones de acceso**

a) Portales: Los portales y zaguanes de acceso a edificios de viviendas tendrán desde el hueco de entrada hasta la escalera principal o el ascensor, si lo hubiere, un ancho mínimo de 1,50 m.. El hueco de entrada del portal no tendrá menos de 1,25 m. de luz. Deberá destacarse en fachada de los restantes huecos de la finca.

Queda prohibido el establecimiento de cualquier clase de comercio o industria en los portales de las fincas, en los edificios en los que se prevé la instalación de calefacción central podrá permitirse troneras o tolvas en sus fachadas, sin afectar a los espacios libres de uso público.

b) Materiales de escalera: Las escaleras se realizarán con materiales incombustibles, empleándose la madera exclusivamente en pasamanos y peldaños.

Se permitirán escaleras construidas en madera cuando estas sean propias e interiores de un local o vivienda.

c) Iluminación y ventilación de escaleras: En general, las escaleras dispondrán de iluminación y ventilación directa en todas las plantas de viviendas, con las que se relaciona.

d) Iluminación y ventilación cenitales: Se autorizará la iluminación y ventilación cenitales de las escaleras, cuando se cumplan las siguientes condiciones:

La altura del edificio será igual o menor de cuatro plantas, equivalentes a trece (13) metros.

El ojo de la escalera quedará libre en toda su altura, y en él se podrá inscribir como mínimo una circunferencia de un metro diez centímetros (1,10 m.) de diámetro.

La superficie del lucernario equivaldrá al menos a los dos tercios de la superficie de la caja de la escalera.

e) Número de escaleras: En edificios de viviendas y oficinas el número de escaleras será tal que la separación máxima entre éstas y los correspondientes accesos a los locales, en cada planta, no sea superior a veinticinco (25) metros.

f) Dimensiones de escaleras: La anchura mínima de las escaleras en edificios destinados a dos o más viviendas, será un (1) metro.

Las dimensiones de los peldaños corresponderán a:

Una huella mínima de veintisiete centímetros (0,27 m.) sin contar el vuelo sobre la tabica.

Una contrahuella máxima de diecinueve centímetros (0,19 m.).

Las barandillas tendrán una altura mínima de un (1) metro, y su diseño no impedirá el traslado de muebles, féretros y demás objetos de tamaño normal.

En el interior de edificaciones destinadas a viviendas unifamiliares, se admitirán huellas de veinticinco centímetros (0,25 m.) y contrahuella de veinte centímetros (0,20 m.).

No se admitirán tramos continuos de escaleras que superen 16 peldaños.

g) Ascensores: Será obligatoria la instalación de ascensor en aquellos edificios, en que el suelo de la última planta con viviendas se encuentre, como mínimo, a una altura de nueve (9) metros. de la cota de la acera.

La altura de referencia se medirá sobre una vertical tomada en el eje del hueco de acceso.

## **Artículo 182. Instalaciones complementarias**

(condiciones complementarias al CTE)

a) Acondicionadores de aire: Los acondicionadores autónomos verterán las aguas de condensación, a través de la red de saneamiento del edificio.

Se preverá la adecuación de tales aparatos al aspecto exterior de la fachada.

b) Antenas de televisión: Las antenas colectivas serán de instalación obligatoria cuando un edificio posea:

Un número de plantas, igual o superior a cuatro.

Un número de viviendas, igual o superior a diez

c) Acometidas de electricidad y telefonía: Las acometidas de electricidad y telefonía se realizarán a través de las tomas colectivas que estarán previstas en cada edificio.

Por razones de estética y seguridad, no se permitirán los cableados y registros, situados sobre las fachadas.

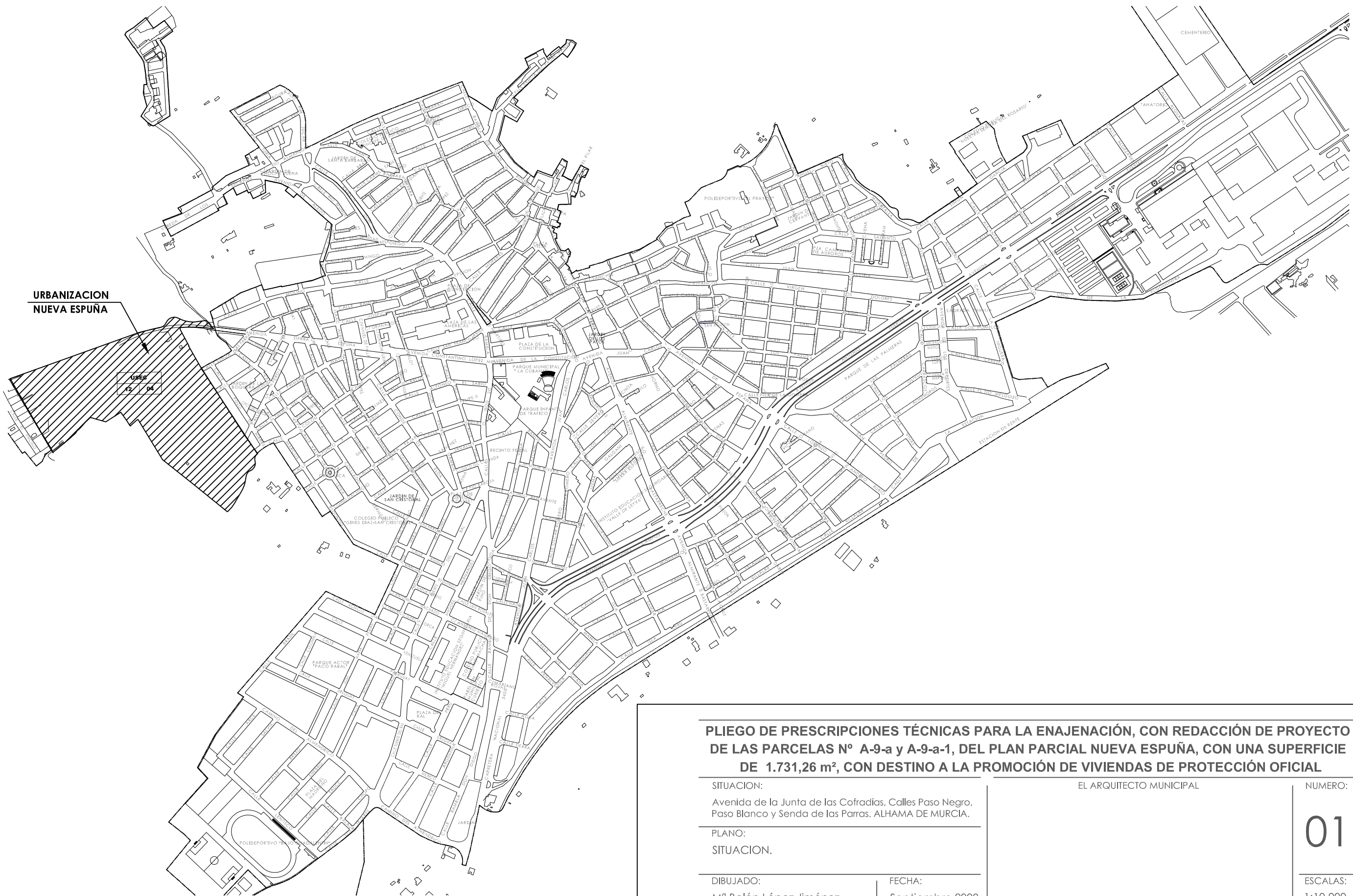
d) Casilleros postales: En edificios de nueva construcción,, que posean dos o más plantas será obligatorio la colocación de casilleros postales.

Su colocación y uso se ajustará a la normativa correspondiente.

e) Agua potable: Toda vivienda deberá estar dotada de agua potable, en cantidad mínima de ciento cincuenta (150) litros por habitante y día.

La acometida de agua y el uso de la misma serán obligatorios cuando la distancia entre la red de abastecimiento público y el inmueble correspondiente no exceda de cien (100) metros.

f) Depósitos de agua: En edificios cuyo programa sea igual o superior a seis viviendas, será obligatorio disponer de un depósito común individual de agua potable, con una capacidad mínima de medio (0,25 m<sup>3</sup>.) metro cúbico por vivienda



**URBANIZACION  
NUEVA ESPAÑA**

URB  
15 04

**PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA LA ENAJENACIÓN, CON REDACCIÓN DE PROYECTO DE LAS PARCELAS Nº A-9-a y A-9-a-1, DEL PLAN PARCIAL NUEVA ESPAÑA, CON UNA SUPERFICIE DE 1.731,26 m<sup>2</sup>, CON DESTINO A LA PROMOCIÓN DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL**

SITUACION:  
Avenida de la Junta de las Cofradías, Calles Paso Negro, Paso Blanco y Senda de las Parras. ALHAMA DE MURCIA.

PLANO:  
SITUACION.

DIBUJADO:  
Mº Belén López Jiménez

FECHA:  
Septiembre 2008

EL ARQUITECTO MUNICIPAL

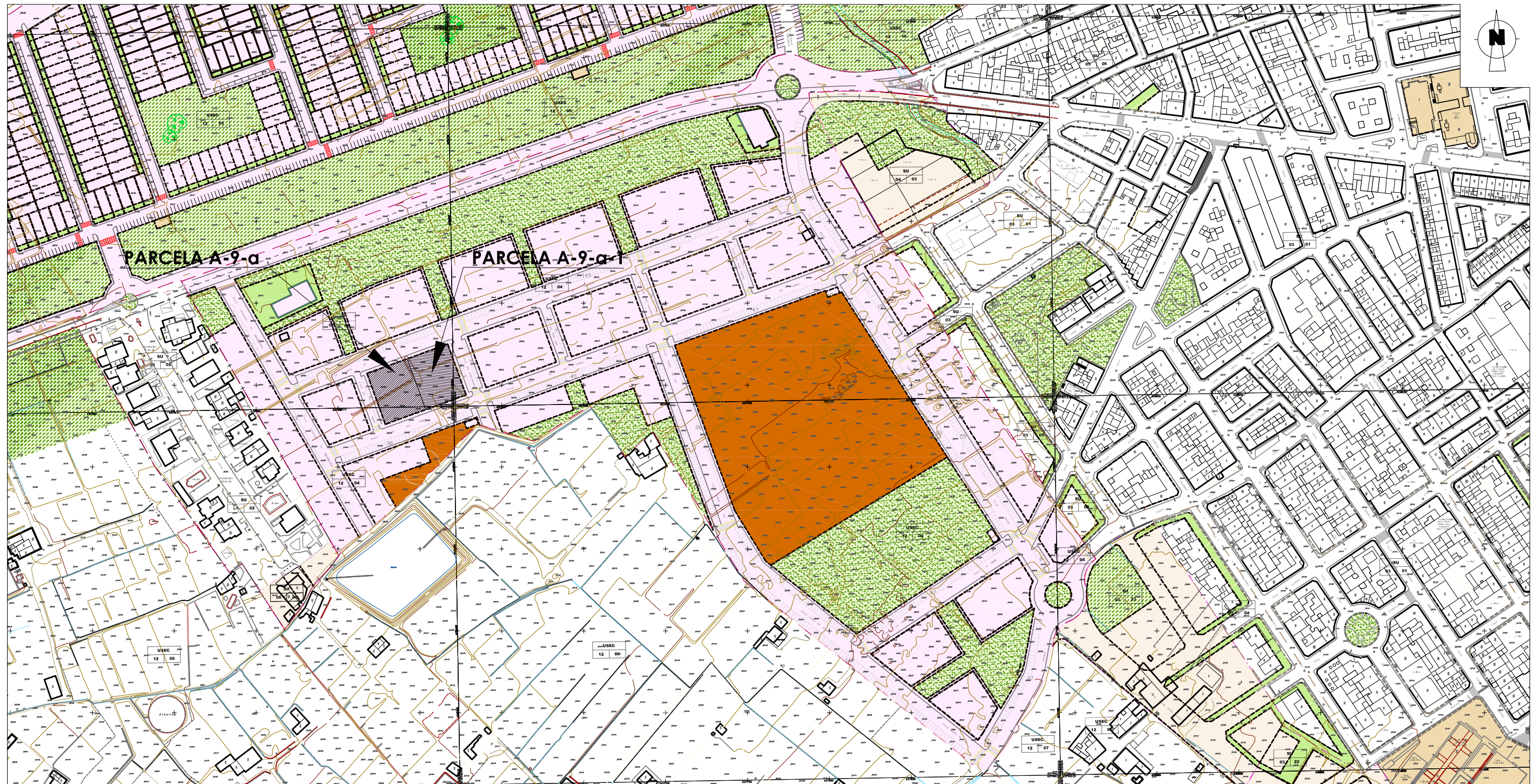
**Domingo Monserrat Delgado**

NUMERO:  
**01**

ESCALAS:  
1:10.000

**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALHAMA DE MURCIA**  
OFICINA TECNICA MUNICIPAL





**PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA LA ENAJENACIÓN, CON REDACCIÓN DE PROYECTO DE LAS PARCELAS Nº A-9-a y A-9-a-1, DEL PLAN PARCIAL NUEVA ESPAÑA, CON UNA SUPERFICIE DE 1.731,26 m<sup>2</sup>, CON DESTINO A LA PROMOCIÓN DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL**

SITUACION:  
Avenida de la Junta de las Cofradías, Calles Paso Negro, Paso Blanco y Senda de las Parras. ALHAMA DE MURCIA.

PLANO:  
EMPLAZAMIENTO.

DIBUJADO:  
M<sup>o</sup> Belén López Jiménez

FECHA:  
Septiembre 2008

EL ARQUITECTO MUNICIPAL

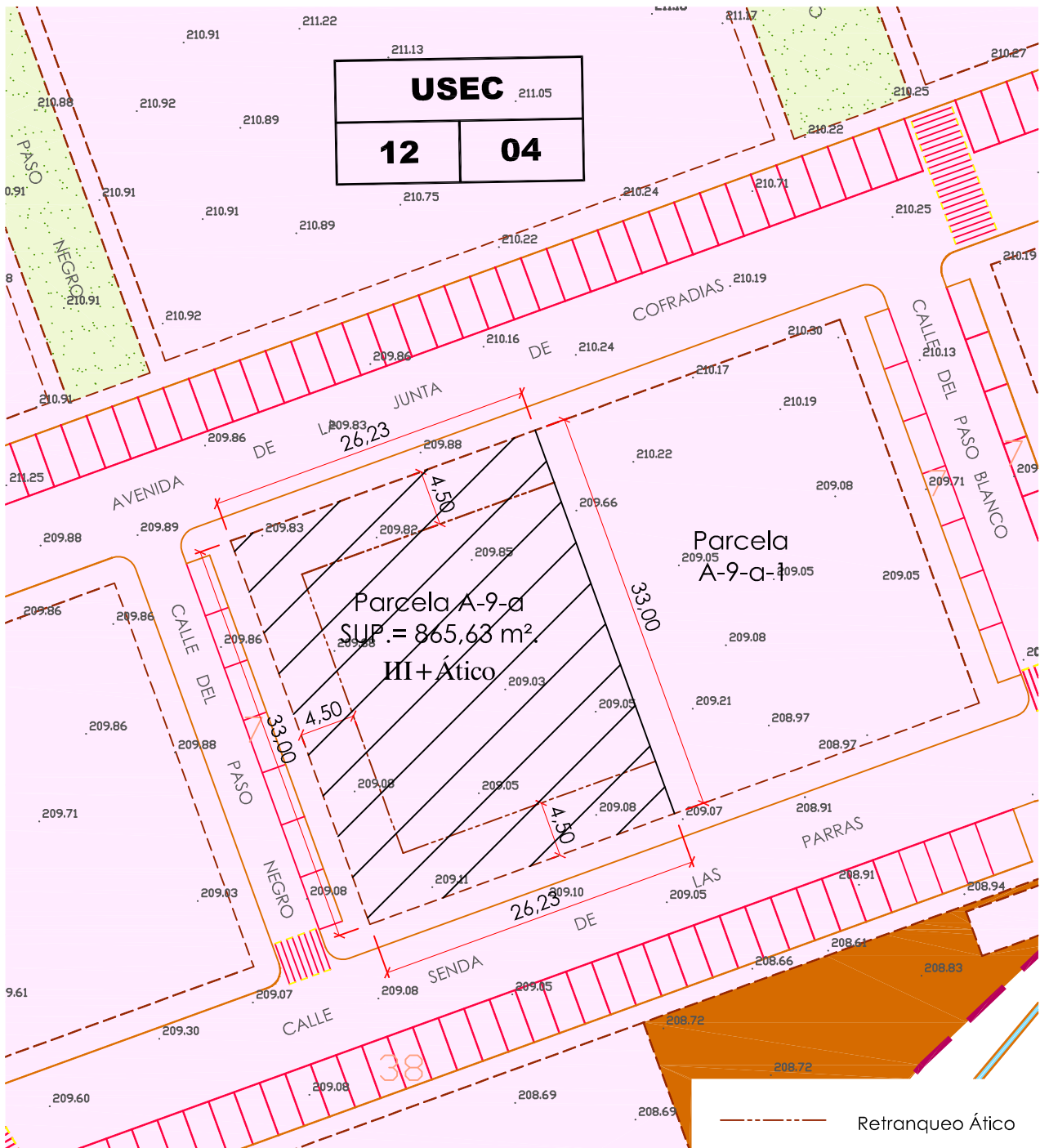
NUMERO:  
**02**

ESCALAS:  
1:2.500

Domingo Monserrat Delgado

**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALHAMA DE MURCIA**  
OFICINA TECNICA MUNICIPAL





**PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA LA ENAJENACIÓN, CON REDACCIÓN DE PROYECTO DE LAS PARCELAS Nº A-9-a y A-9-a-1, DEL PLAN PARCIAL NUEVA ESPAÑA, CON UNA SUPERFICIE DE 1.731,26 m<sup>2</sup>, CON DESTINO A LA PROMOCIÓN DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL**

SITUACION:

Avenida de la Junta de las Cofradías, Calle Paso Negro y Calle Senda de las Parras. ALHAMA DE MURCIA.

PLANO:

PARCELA A-9-a.

DIBUJADO:

M<sup>o</sup> Belén López Jiménez

FECHA:

Septiembre 2008

EL ARQUITECTO MUNICIPAL

Domingo Monserrat Delgado

NUMERO:

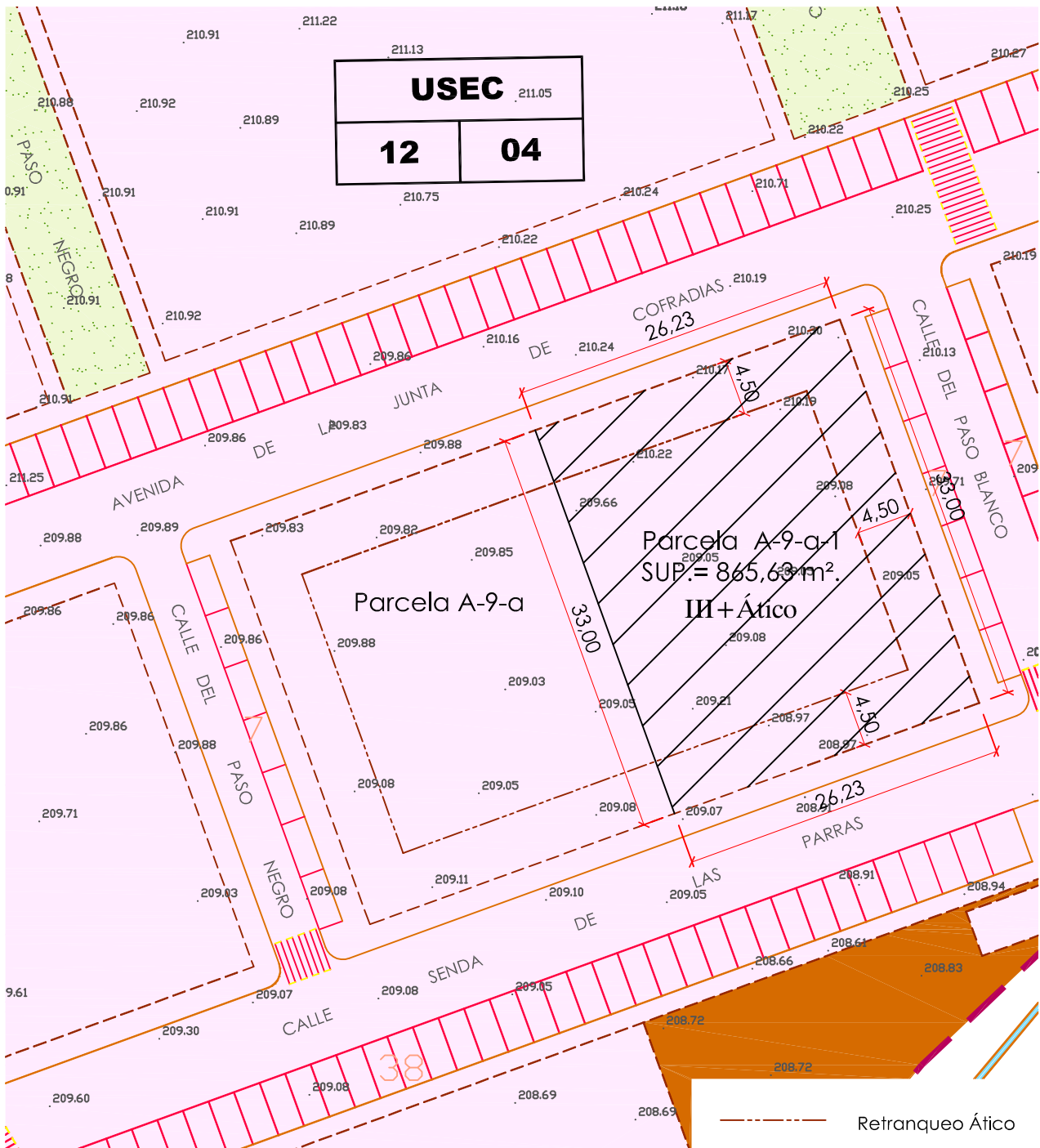
03

ESCALAS:

1:500

**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALHAMA DE MURCIA**  
OFICINA TECNICA MUNICIPAL





**PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA LA ENAJENACIÓN, CON REDACCIÓN DE PROYECTO DE LAS PARCELAS Nº A-9-a y A-9-a-1, DEL PLAN PARCIAL NUEVA ESPAÑA, CON UNA SUPERFICIE DE 1.731,26 m<sup>2</sup>, CON DESTINO A LA PROMOCIÓN DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL**

**SITUACION:**

Avenida de la Junta de las Cofradías, Calle Paso Blanco y Calle Senda de las Parras. ALHAMA DE MURCIA.

**PLANO:**

PARCELA A-9-a-1.

**DIBUJADO:**

M<sup>o</sup> Belén López Jiménez

**FECHA:**

Septiembre 2008

**EL ARQUITECTO MUNICIPAL**

**Domingo Monserrat Delgado**

**NUMERO:**

**04**

**ESCALAS:**

1:500

**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALHAMA DE MURCIA**  
OFICINA TECNICA MUNICIPAL

