

IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Bullas

12659 Aprobación definitiva del Plan Parcial Residencial Sector A.U. R.4 "Ctra. Totana".

Habiéndose aprobado con carácter inicial por Resolución de Alcaldía nº 1325/2008 de 22 de julio el texto modificado del Plan Parcial del Sector A.U. R.4. "Ctra. de Totana" de Bullas, que rectifica el aprobado por resolución 1.414/2006 de 13 de julio, se sometió a información pública por el plazo de un mes, mediante su publicación en el B.O.R.M. número 197 de 25 de agosto de 2008, y en la forma establecida en los artículos 140 y siguientes del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

El Pleno del Ayuntamiento de Bullas, en sesión extraordinaria de fecha 22 de diciembre de 2008, con nueve votos a favor y 8 abstenciones, adoptó el acuerdo de aprobación definitiva del Plan Parcial del Sector A.U. R.4. "Ctra. Totana" de Bullas, promovido por Salvador Gil Valera, S.L., así como desestimó las alegaciones presentadas por D.ª Catalina Escámez Jiménez, así mismo, vista la solicitud de revisión de oficio realizada por la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio de fecha 17 de febrero de 2009, se adoptó en sesión extraordinaria de fecha 6 de julio de 2009, el acuerdo de aprobar la revisión del Plan Parcial del sector de Suelo Apto para Urbanizar R4 "Carretera de Totana", conforme a lo dispuesto por la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio y el documento redactado.

Ordenanzas reguladoras

1.- Generalidades y terminología de conceptos.

- 1.1.- Generalidades.
 - 1.1.1.- Objetivos.
 - 1.1.2.- Referencia.
 - 1.1.3.- Ámbito de aplicación.
 - 1.1.4.- Ejecutoriedad y efectos.
 - 1.1.5.- Régimen jurídico.
 - 1.1.6.- Actos sujetos a licencia.
 - 1.1.7.- Ejecución de las obras.
 - 1.1.8.- Infracciones y sanciones.
 - 1.1.9.- Entrada en vigor y vigencia.
- 1.2.- Terminología de conceptos.
 - 1.2.1.- Parámetros que afectan al solar.
 - 1.2.2.- Parámetros que afectan a la situación de la parcela.
 - 1.2.3.- Parámetros de ocupación.
 - 1.2.4.- Parámetros de aprovechamiento.
 - 1.2.5.- Parámetros de forma.

2.- Régimen urbanístico del suelo

- 2.1.- Calificación del suelo y usos pormenorizados.
- 2.2.- Estudios de detalle.

2.2.1.- Estudio de detalle delimitado en el presente Plan Parcial.

2.3.- Parcelaciones.

2.4.- Proyectos de urbanización.

3.- Normas de edificación

3.1.- Determinaciones de las ordenanzas de las NNSS.

3.2.- Normas particulares de cada zona.

Ordenanzas reguladoras.

1. Generalidades y terminología de conceptos.

1.1.- Generalidades:

1.1.1.- Objetivos:

Las presentes Ordenanzas tienen por objeto reglamentar el uso de los terrenos y de la edificación pública y privada, comprendidos en el sector delimitado por el presente Plan Parcial.

Mediante las mismas se determinan los usos de cada una de las zonas comprendidas dentro de su ámbito, así como las edificaciones tanto públicas como privadas, enumerando la pormenorización de usos, las condiciones a que se deben ajustar las parcelaciones, reparcelaciones y las respectivas edificaciones en cuanto a:

Usos permitidos.

Vuelos.

Aparcamientos.

Condiciones estéticas.

Parcela mínima.

Condiciones que deben reunir los proyectos.

Procedimiento a seguir en los mismos.

Sanciones en el caso de no seguir estas determinaciones.

Los proyectos de edificación que se realicen se ajustarán asimismo a las disposiciones de las Ordenanzas municipales de Edificación, que regirán asimismo en todos los aspectos que se regulan, obras y usos objeto de licencia procedimiento de otorgamiento de licencia municipal, requisitos de la ejecución de las obras, forma de medir la altura y el volumen, normas de seguridad en la construcción y conservación de las edificaciones, condiciones de uso e higiene, condiciones de ornato y estética urbana, normas sobre prevención de incendios así como las actuaciones procedentes en el supuesto de que se sometan infracciones urbanísticas. Todo ello sin perjuicio del cumplimiento de la normativa de rango supramunicipal exigida a la edificación y a los usos admitidos en el presente Plan Parcial.

1.1.2.- Procedencia:

Las presentes Ordenanzas han sido redactadas cumplimentando los artículos 45 a 64 del Reglamento de Planeamiento y de acuerdo con las Normas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Bullas.

1.1.3.- Ámbito de aplicación:

Estas Ordenanzas serán de aplicación a todos los actos de edificación y usos del suelo que de acuerdo con el contenido de la Ley del Suelo y de su desarrollo

reglamentario, así como según las NNSS., estén sujetos a la obligación de obtener licencia municipal y se realicen dentro del sector delimitado por el presente Plan Parcial, según se refleja en los Planos que integran este Proyecto. Siendo así que lo será para toda actividad constructiva y usos, para cualquier tipo de edificación, como para la regulación de espacios libres de uso público como privado y tendrán carácter obligatorio desde el momento que se apruebe por la Administración, tanto para las personas físicas, como jurídicas y demás Organismos competentes en esta materia.

1.1.4.- Ejecutoriedad y efectos:

Las presentes Ordenanzas entrarán en vigor una vez publicada la aprobación definitiva del Planeamiento que documentan.

La Administración actuante y los particulares presentes o futuros quedan vinculados al cumplimiento de las disposiciones contenidas en las presentes Ordenanzas, así como las incluidas en los restantes documentos del Plan. Cualquier acto en materia urbanística, que a partir de la aprobación definitiva del presente Plan Parcial, se realice dentro de su ámbito, tendrá que ajustarse a las Ordenanzas que le afecten.

Con carácter general, los efectos de esta Ordenanzas serán los establecidos por la Ley del suelo y Reglamento que la complementa.

1.1.5.- Régimen Jurídico:

De acuerdo con la vigente Ley del Suelo, el régimen jurídico aplicable, es el establecido en la misma para este tipo de Planeamiento, como asimismo el específico de cada zona del presente Plan Parcial es definitivo en los diferentes documentos que integran el mismo.

1.1.6.- Actos sujetos a licencia:

Estarán sujetos a Licencia Municipal todos los actos destinados por el Reglamento de Disciplina Urbanística de la vigente Ley del Suelo.

Asimismo el otorgamiento de las mismas se hará ajustándose en todo caso a lo previsto en la vigente Legislación de Régimen Local, sin perjuicio de las previsiones previstas en las Normas de las NNSS de Bullas.

1.1.7.- Ejecución de las obras:

Todas las obras o instalaciones que se pretenden realizar dentro del sector de suelo urbano definido en el Plan Parcial se registrarán por lo dispuesto en las Normas de las NNSS. en cuanto a dirección facultativa, tira de cuerdas, requisitos para comenzar las obras, inspección municipal, modificaciones del Proyecto, terminación, caducidad de la licencia o suspensión de obra.

1.1.8.- Infracciones y sanciones:

La vulneración de las determinaciones contenidas en las presentes Ordenanzas y de aquellos aspectos de la Ley y sus Reglamentos, que por generales no se explicitan, así como los de los Estudios de Detalle, Parcelaciones o Proyectos de Urbanización que las desarrollan o cumplimenten tendrán la consideración de Infracciones Urbanísticas con arreglo a lo dispuesto en la Ley y Reglamentos y llevarán consigo la, indemnización y resarcimiento de los perjuicios ocasionados, todo ello con independencia de cualquier otra responsabilidad legal en que hubiera podido incurrir.

1.1.9.- Entrada en vigor y vigencia:

Estas Ordenanzas forman parte de la redacción del presente Plan Parcial y su entrada en vigor coincide con la aprobación definitiva del mismo. Su vigencia coincidirá con la del Plan Parcial.

1.2. Terminología de conceptos:

Todas las definiciones contempladas en estas Ordenanzas en cuanto a parámetros que afectan a la parcela, a situación de la edificación, alturas y usos son las mismas que las establecidas en las Normas Subsidiarias de Planeamiento. No obstante, se añaden o especifican las siguientes:

1.2.1.- Parámetros que afectan al solar.

- Concepto de aprovechamiento:

En el título de aprovechamiento de la edificación se definen las limitaciones a la que han de sujetarse cualquier actuación de edificación en función del suero de que dispone, en todo el ámbito de aplicación de las presentes Ordenanzas.

- Parcela urbanística:

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

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

- Manzana:

Es la parcela o agrupación de parcelas en áreas urbanas limitadas por vía pública.

- Solar:

Es aquella parcela o agrupación de suero urbano definido como apto para la edificación que cumplan con los requisitos de la Ley del suero y/o con las determinaciones que impongan el Planeamiento.

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

- Parcela mínima:

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

De acuerdo con la Ley del Suelo, las parcelas mínimas serán indivisibles, cualidad que obligatoriamente debe reflejarse en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

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

- Parcela neta:

Es la que resulta de descontar de la parcela los retranqueos mínimos obligatorios.

- Linderos:

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

Lindero frontal: aquél que delimita el frente de parcela hacia la vía.

Lindero posterior o trasero: en la linde o lindes opuestas al lindero frontal.

Linderos laterales: los restantes límites que separan la propiedad respecto a los predios colindantes.

- Alineación:

Es la línea que define el límite entre las superficies edificables y las que no lo son.

Las clases de alineación son las siguientes:

Alineación actual y alineación oficial: la actual es la existente y la oficial es la determinada por el presente Plan Parcial.

Alineación exterior e interior: la alineación exterior separa la superficie de los viales y/o la que marca el límite entre los espacios libres públicos de las parcelas edificables. La alineación interior fija los límites de las superficies edificables de parcela o de manzana.

Alineación de cerramiento y alineación de fachada: la alineación de cerramiento o vallado de la propiedad respecto al espacio público. La alineación de fachada es la alineación exterior y/o interior, que separa los Planos de fachada de la construcción con excepción de los vuelos admisibles.

Alineación a vial: es la alineación a fachada que señala el límite de la edificación a lo largo de los viales.

- Rasantes:

Es la línea que determina el perfil longitudinal de un terreno o vía respecto del Plano Horizontal.

Las clases de Rasantes son:

Rasante oficial: es el perfil longitudinal del viario definido por el Plan Parcial, Estudio de Detalle o del Proyecto de Urbanización.

Rasante actual: es el perfil longitudinal del viario existente.

Rasante natural del terreno: es el perfil del terreno sin que se hayan producido transformaciones.

- Anchura del vial:

La anchura del vial es la que resulta de la real afectación al uso público.

Cuando se trate de parcelas con frentes a viales de nueva apertura o a viales ya existentes, el ancho establecido en los Planos de este Plan Parcial servirán de parámetro regulador para los vuelos permitidos.

1.2.2.- Parámetros que afectan a la situación de la parcela:

- Plano de fachada:

Es el Plano vertical, trazado paralelamente a la dirección de la fachada y tangente a la misma en su punto más saliente. Contiene en su interior todos los elementos constructivos del edificio situado sobre rasante.

No se consideran los vuelos de aleros y cornisas.

- Línea de edificación:

Es la intersección del Plano de fachada con la rasante del terreno o de la acera.

- Retranqueo:

Es el valor obligado medido en metros de la distancia a que se debe situar la línea de edificación respecto a la alineación oficial o a cualquier lindero de la parcela.

- Superficie ocupable:

Es aquella que determina la envolvente en cuanto a la superficie sobre la que pueda asentarse la edificación Planta según el conjunto de limitaciones que se establecen en los Planos y las condiciones de Posición que determinen las normas de zona en las Ordenanzas que le sean de aplicación.

Las construcciones enteramente subterráneas pueden ocupar los espacios libres correspondientes a retranqueos y separaciones a linderos.

Ningún elemento constructivo o estructural puede rebasar la alineación oficial.

- Edificación aislada:

Se entiende por edificación aislada la que está exenta en el interior de la parcela sin que sus Planos de fachadas estén en contacto con propiedades colindantes, ocupa Parcialmente la parcela y sus paramentos exteriores tienen tratamiento exterior de fachada.

- Edificación adosada:

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

Edificación entre medianeras: es la construida en una o varias parcelas que tienen sus Planos de fachada en contacto con el Plano de fachada de una construcción colindante, o con el lindero de una parcela adyacente.

Edificación aislada: es aquella que está exenta en todos sus linderos.

Edificación agrupada: es aquella que puede ser medianera en uno de sus linderos laterales y también en su lindero posterior. De esta manera podrán agruparse dos o cuatro viviendas, siendo la separación a linderos el doble de la indicada para la edificación aislada.

1.2.3.- Parámetros de ocupación:

a) Coeficiente de ocupación:

Es la relación máxima entre la superficie que puede ser ocupada en Planta por la edificación y la superficie total de la parcela o terreno.

La aplicación del coeficiente de ocupación sobre la superficie de la parcela determina un valor máximo de la superficie de ocupación en Planta.

b) Superficie ocupada:

Es la comprendida dentro de las líneas de proyección vertical del edificio, limitado por los Planos de fachada en la línea de edificación.

Los cuerpos volados no computan a efectos de superficie ocupada.

Todas las construcciones sobre rasante, incluso semisótanos, serán contabilizados.

c) Espacio libre de parcela:

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

1.2.4.- Parámetros de aprovechamiento:

a) Edificabilidad o aprovechamiento:

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

b) Índice de edificabilidad o aprovechamiento:

Es el valor expresado en m^2/m^2 de la relación entre la superficie edificable y la superficie de un terreno.

En las parcelas se medirá sobre la parcela edificable, entendiéndose por tal la superficie correspondiente a la parte comprendida dentro de las alineaciones oficiales exteriores y los límites interiores con otras parcelas.

En la manzana se medirá sobre la superficie comprendida dentro de las alineaciones exteriores de la misma.

En un sector se medirá sobre la superficie total del sector.

c) Clase de edificabilidad o aprovechamiento:

Edificabilidad bruta:

Se entiende por tal la que es aplicable a todo el polígono o unidad de actuación incluidos viales y suelos de cesión obligatoria.

Edificabilidad neta:

Es la que se aplica sobre la superficie total de la parcela, o la suma de superficies de suelo edificable en caso de polígonos o unidades de actuación, deducidos de la superficie total los viales y suelos de cesión obligatoria.

d) Superficie edificada total:

Es la suma de las superficies que, en cada una de las Plantas que integran la edificación quedan comprendidas dentro de los límites exteriores del edificio.

Se le denomina también superficie construida total.

Quedan incluidas en el cómputo:

Todas las Plantas transitables del edificio.

Los cuerpos volados, balcones y terrazas cubiertas salvo los cerrados solo por uno o dos de sus lados, que computarán en un 50%.

Las construcciones secundarias o auxiliares obre espacios libres de parcela.

Quedan excluido del cómputo:

Los patios interiores o exteriores.

1.2.5.- Parámetros de forma:

a) Cota de referencia para medición de alturas:

Es el punto de intersección de la rasante oficial de acera o terreno con el Plano vertical perpendicular a la misma, trazado en el punto medio de la fachada o edificación.

b) Altura de la edificación:

Es la distancia vertical medida desde la cota de referencia hasta el Plano inferior del forjado de cubierta o alero.

c) Altura en Plantas.

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

d) Altura de piso y altura libre:

La altura de piso es la distancia vertical entre calas superiores de los forjados de dos Plantas consecutivas.

La altura libre de Planta se define como la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado y la cara inferior del forjado de techo de la misma Planta.

e) Criterios de medición de alturas:

Si la rasante tuviese pendiente se fraccionaría la construcción en las partes que se estime conveniente, midiéndose la altura en la mitad de cada fracción. La diferencia de cota entre los extremos de cada fracción no podrá ser mayor de 2,00 metros.

En edificación aislada, la rasante del terreno para la medición de alturas será la de la superficie del terreno urbanizado y medido por la línea vertical que pasa por el centro geométrico de la Planta en cada cuerpo de edificación.

1.2.6. Espacios bajo cubierta.

1. Se autorizarán cuando estén destinados a depósitos, trasteros, buhardillas u otras instalaciones generales del edificio; o, para otros usos, si están ligados de forma indivisible a un local de la planta inferior (como local adicional o como doble altura de éste).

2. En el último supuesto estarán vinculados en uso y accesos al local de la planta inferior, no pudiendo tener acceso independiente.

3. Cuando la edificabilidad de la finca se obtenga por aplicación de índices de edificabilidad o parámetros de los que resulte una superficie máxima edificable, si se proyectan buhardillas su superficie de altura superior a 1,50 metros computará dentro de la edificabilidad máxima permitida en la finca. Si las condiciones de edificación se obtienen por alturas y fondos máximos edificables, la construcción de la buhardilla no se considerará planta a efectos de superficie edificable, siempre y cuando se dispongan sin sobresalir del faldón de la cubierta y sin exceder de la pendiente máxima del 40%.

2. Régimen urbanístico del suelo.

2.1.- Calificación del suelo y usos pormenorizados:

Es el propio del suelo clasificado por el Planeamiento como urbano, para el cual se ejercerán las facultades del derecho de la propiedad, dentro de los límites y en cumplimiento de los deberes establecidos por la Ley del Suelo y sus Reglamentos.

El Plano de Zonificación del presente Plan Parcial contempla las diferentes zonas y en el Anexo nº 1 a la Memoria: "Síntesis y características de la Ordenación" quedan reflejados los distintos usos pormenorizados.

2.2. Estudio de detalle:

Se admite la redacción de estudios de detalle en el ámbito del Plan Parcial con la finalidad señalada en el artículo 65 del Reglamento del Planeamiento:

Adaptar o reajustar alineaciones, completando las que ya se señalen el Plan Parcial, reajustando y adaptando sus determinaciones.

Reordenar los volúmenes señalados en el Plan Parcial, sin originar aumento de volumen, completando la red viaria con aquellas vías interiores que resulten necesarias.

Los Estudios de detalle no podrán en cualquier caso:

Efectuar remodelaciones de volumen que impliquen modificación de las tipologías de edificación o de la estructura urbanística del Plan Parcial.

Cambiar la calificación del suelo.

Abrir nuevas vías al uso público.

Reducir la superficie de espacios libres o viales.

Establecer nuevas ordenanzas.

Originar aumento de volumen o densidad al aplicar las ordenanzas al resultado de reajuste o la actuación realizadas.

Aumentar el porcentaje de ocupación de suelo, las alturas y el volumen máximo de edificación permitido y en su caso la densidad de viviendas o intensidad autorizada del uso del suelo.

Alterar el uso exclusivo o predominante del Plan Parcial en el ámbito del Estudio de Detalle.

En el caso de redactarse alguno de ellos, éste no podrá modificar ni alterar las condiciones de todo tipo que se determinan en el presente Plan Parcial y deberán redactarse conforme a lo establecido por las NNSS. de Bullas y la propia Legislación vigente de rango superior.

2.3.- Parcelaciones:

Podrán efectuarse parcelaciones en todo el ámbito del Plan Parcial, con las finalidades y características previstas en la Ley del Suelo y sus Reglamentos. Se seguirán las dispuestas en los Planos de Proyecto, especialmente los de Zonificación y Superficies.

2.4.- Proyectos de urbanización:

Los proyectos de urbanización que se redacten para llevar a la práctica las previsiones del Plan General del presente Plan Parcial, deberán incluir como mínimo las siguientes obras:

Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.

Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.

Red de saneamientos para evacuación de aguas pluviales y residuales.

Red de distribución de energía eléctrica.

Red de alumbrado público.

Red de telefonía.

Parques y jardines públicos.

Cuando alguno de los servicios estuviera establecido con anterioridad su previsión podrá excluirse, siempre que se establezca la justificación pertinente.

Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generares de la ciudad y acreditar suficientemente que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

El contenido de los proyectos de urbanización se ajustará a lo enumerado en los artículos 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento y a los criterios de diseño especificados en la Memoria del presente Plan Parcial.

Los proyectos de urbanización estarán constituidos por los documentos requeridos por el Reglamento de Planeamiento (Capítulo VII del Título I de su Reglamento de Planeamiento), lo que se derive del cumplimiento de las condiciones impuestas por el planeamiento, y concretamente el Título II.4 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Bullas.

Las condiciones mínimas que deberán cumplir las infraestructuras de servicios en base a las que se redactarán los correspondientes proyectos de urbanización, son las siguientes:

3. Normas de edificación

3.1.- Determinaciones de las Ordenanzas de las NNSS.:

El presente Plan Parcial desarrolla un sector de suelo urbano programado, por ello serán de aplicación en el ámbito del presente Plan Parcial todas las determinaciones establecidas en las Ordenanzas sobre la edificación y uso del suelo de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Bullas.

Sin perjuicio de la aplicación de las determinaciones más restrictivas que prevea el presente Plan Parcial en las Normas particulares de cada Zona.

3.2.- Normas particulares de cada zona:

En el Plano de zonificación vienen determinadas las diferentes zonas en que se divide la Ordenación. A continuación se definen las ordenanzas específicas de cada zona, con el propósito de regular su edificación, determinar sus usos y otras características de obligado cumplimiento en las futuras actuaciones que se realicen en cada una de ellas.

Las ordenanzas serán las siguientes:

1. Edificación residencial específica.
2. E.G., genérico, social o cultural.
3. Equipamiento Centro de Transformación
4. Parques y Jardines.

En el resto de la Ordenación, es decir, aceras y accesos peatonales, aparcamientos y viales, no se permiten edificaciones, tan solo las obras necesarias para la instalación de servicios urbanísticos.

1.ª Ordenanza: Edificación Residencial Específica (Zonificación 1r).

Ordenación:

Edificación en manzana cerrada según la volumetría específica y espacios libres privados que se señala en planos.

Parcela mínima:

Superficie mínima: 90 m², en viviendas unifamiliares.

Fachada mínima: 5 m.

Condiciones de edificación.

Edificabilidad neta de la parcela: Según manzana.

Ocupación máxima: 80%

Altura máxima:

3 plantas / 10 metros.

Se admite espacio bajo cubierta.

Los sótanos y semisótanos con altura cara inferior de forjado menor de 1,00 m. no contabilizarán en el cómputo de la edificabilidad. Se destinarán a garaje, fines auxiliares o servicios generales de la edificación. Podrán ocupar el 100% de la superficie de la parcela.

Para viviendas unifamiliares con entrada independiente para el garaje individual se puede situar la cara inferior del primer forjado a 1,50 m. de la

rasante, no computando volumen para estos casos, siempre que se limite a la proyección de la planta baja.

Retranqueos:

A fachada: 2 m.

Altura mínima:

1 menos que la máxima.

Fondo edificable:

Sin limitación.

Vuelos:

No se admiten fuera de la alineación de parcela.

Usos:

Uso preferente:

Residencial unifamiliar según tipología de viviendas aisladas, adosadas, agrupadas o en línea.

Residencial plurifamiliar en manzanas completas o partes de manzanas delimitadas por cuatro viales pudiendo dos de ellos ser originados por un E.D., según las determinaciones del artículo 2.2 del régimen urbanístico del suelo de este P.P.

Usos tolerados:

Comercial

Industrial no molesto.

Categoría 1a.: industria compatible con el uso residencial en el mismo edificio.

Categoría 2a.: industria compatible con el uso residencial en edificación independiente

Valores máximos admitidos para cada categoría	1a.	2a.
Intensidad sonora dB (A)	75	85
Potencia instalada (KW)	8	20
Densidad de potencia (KW/m ²)	0,05	0,01

Usos prohibidos:

Industrial no incluido en las categorías admitidas.

Estética:

En el diseño de edificación se tendrá en cuenta el criterio de respeto al entorno y tratamiento cuidado de jardinería.

2.ª Ordenanza: E.G: Genérico, Social o Cultural.

Ordenación:

Edificación abierta o en manzana cerrada según el entorno, con limitación de la edificabilidad para los no edificados.

Parcela mínima:

No se fija.

Edificabilidad:

Equipamientos existentes: la que tienen en la actualidad, permitiéndose la ampliación de hasta un 20% del volumen actual siempre que no se produzcan medianeras vistas. En cualquier caso se podrán alcanzar los 2 m²/m².

Parcelas no edificadas: 2,00 m²/m²

Ocupación máxima:

En manzanas completas: 75%

En solares entre medianeras: 100%

3.ª Ordenanza: Equipamientos Centros de Transformación.

Tipo de edificación:

Edificación cerrada o aislada, con las limitaciones que se establezcan por la compañía suministradora de energía eléctrica.

Usos permitidos:

Ubicación de Centros de Transformación del Plan Parcial.

Índice de edificabilidad de la parcela:

1,00 m²/m²

ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN:

4,00 m.l.

Número máximo de plantas sobre rasante:

1.

4.ª Ordenanza: Parques y Jardines.

Definición:

Comprenden los terrenos destinados a plantaciones de arbolado y jardinería con objeto de garantizar la salubridad, el reposo y esparcimiento de la población y, en general, la mejora de las condiciones estéticas y ambientales de la ciudad.

Condiciones generales:

Los componentes básicos de los espacios libres públicos son los siguientes:

áreas de plantación y ajardinamiento

islas de estancia, acondicionados para el reposo y el recreo pasivo mobiliario urbano y áreas de juego de arena.

áreas de juegos no estandarizados, para bolos, petanca, etc. O para el ejercicio informal de deportes (sin requerimientos dimensionales reglamentarios)

zonas de defensa ambiental, mediante arbolado y jardinamiento, para la protección de ruidos y contaminación.

Condiciones particulares de los parques y jardines:

En general, no se permite edificación alguna excepto instalaciones de carácter auxiliar, con una ocupación máxima del 2% y 1 planta (4 m.) para servicios públicos: aseos, casetas para herramientas de jardinería, miradores, kioscos, fuentes y mobiliario urbano.

Además, se podrá disponer de edificación para usos de ocio y cultura con una ocupación máxima del 5% de su superficie y con altura máxima de 5m. (1 planta).

Adicional

Para lo no especificado en el presente Documento se deberá cumplir con lo preceptuado por las Ordenanzas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Bullas, y en su defecto por las Normas Subsidiarias y Complementarias de la Provincia de Murcia.

Bullas, 21 de julio de 2009.—El Alcalde, Esteban Egea Fernández.