

IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Molina de Segura

14793 Aprobación definitiva del Proyecto Modificado del Plan Parcial del Sector ZR3-M6.

El Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 30 de Julio de 2012, entre otros, adoptó el acuerdo de aprobar, con carácter definitivo, el Proyecto Modificado del Plan Parcial del Sector ZR3-M6, promovido por la mercantil Iberdrola Inmobiliaria, S.A. y otros.

Lo que se hace público de conformidad con el art. 140 y demás concordantes del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

Las normas urbanísticas del Plan Parcial son las siguientes:

Normas Particulares. Ordenanzas de cada Zona.

Las Normas tendrán por objeto regular las condiciones aplicables a las actividades de construcción y edificación que se desarrollen en el ámbito del Plan Parcial ZR3-M6 en Molina de Segura.

Las Normas aplicables serán las determinadas en el PGMO de Molina de Segura en lo relativo a Condiciones de Ocupación y Edificación de las Parcelas y las Normas particulares de cada zona del Plan Parcial, reguladas en los siguientes apartados:

Aprovechamientos Lucrativos Residenciales:

ORDENANZA 1: VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA: UR6-M6

ORDENANZA 2: Bloque aislado: UR4-M6

Aprovechamientos Lucrativos Dotacional:

ORDENANZA 3: EQUIPAMIENTO LUCRATIVO COMERCIAL: TCco-M6

ZONA DE USO DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS:

ORDENANZA 4: Edificación de equipamientos.

ZONA DE USO DE ESPACIOS LIBRES:

ORDENANZA 5: Espacios libres.

ZONA DE VIARIO Y SERVICIOS URBANOS

ORDENANZA 6: viario.

ORDENANZA 7: CENTROS DE TRANSFORMACIÓN

1. Ordenanza 1: Vivienda unifamiliar aislada: UR6-M6

1.1. Definición.

La presente Ordenanza contiene la regulación de las edificaciones unifamiliares con tipología de residencial unifamiliar aislada, con o sin retranqueo respecto a las alineaciones oficiales establecidas.

Su clave es UR6-M6, que coincide con la denominación genérica de la Ordenanza del mismo carácter del Plan General, si bien se debe de entender

que la regulación aquí descrita para esta Ordenanza es única y específicamente aplicable al ámbito del Plan Parcial ZR3-M6 en el plano ORDENACIÓN PORMENORIZADA. ZONIFICACIÓN.

Esta ordenanza regula la edificación residencial unifamiliar, exenta sobre una parcela de tamaño pequeño, y donde el espacio libre ajardinado es un elemento característico de la trama urbana en la que se encuentra.

El espacio no ocupado por las edificaciones se considera como espacio privado libre de edificación.

Las zonas verdes privadas buscarán siempre la mejor orientación y son la resultante de los retranqueos que se dan.

1.2. Condiciones de uso.

Uso característico:

El uso característico es el residencial, en edificio formado por viviendas unifamiliares aisladas exentas con accesos y elementos independientes. Se admite toda tipología de viviendas dentro de los parámetros establecidos.

Se autoriza aparcamiento en el interior de parcela o edificio, pero siempre en planta sótano o semisótano. Se deberá proveer obligatoriamente de al menos 1 plaza por cada 100 m² construidos o vivienda así como cada 100 m² de uso comercial.

Usos prohibidos:

Se prohíbe el uso industrial en todas sus categorías.

1.3. Condiciones de higiene.

Habrán de cumplirse las O.O.M.M. de Edificación y demás legislaciones vigentes.

1.4. Condiciones de parcela.

En el presente Plan Parcial figura la parcelación del sector, que podrá ser objeto de variaciones a través de la formulación del correspondiente Estudios de Detalle y en concordancia con lo dispuesto en la Ley del Suelo Regional y demás legislación vigente.

Sólo se exigirá la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle en el caso de que para una parte o la totalidad de alguno de los grupos de manzanas señalados más adelante, se plantee adoptar soluciones diferentes a las que se derivan de la aplicación de las Condiciones particulares de ordenación interior de las manzanas señaladas en estas Ordenanzas. En este caso, el Estudio de Detalle, deberá ser conjunto para todo el grupo de manzanas que corresponda y será el instrumento que defina acabadamente los volúmenes edificables y la adscripción de las parcelas correspondientes a cada uno de ellos o a sus fracciones o bien a titularidad pública si fuera el caso.

Para cualquier parcelación habrá de tenerse en cuenta la superficie definida como mínima en cada una de las ordenanzas del presente Plan Parcial, cumpliendo que todas las parcelas resultantes deberán contar con acceso directo desde la vía pública.

Es preciso diferenciar manzana y parcela para el entendimiento de las presentes normas en el caso de uso residencial:

La manzana edificable es la superficie comprendida al interior de las alineaciones oficiales que delimitan el suelo privado del público. Es el sumatorio de las parcelas edificables en ella comprendidas más el conjunto de sus espacios libres privados.

Superficie Mínima de Parcela

400 m².

Frente mínimo.

Cada parcela edificable deberá contar con un mínimo de 12 m de frente a una alineación oficial determinada por el Proyecto de Reparcelación.

Frente máximo.

El frente máximo de parcela será de 25 metros.

1.5. Condiciones de ocupación de parcela.

Porcentaje de ocupación máxima de parcela.

La ocupación máxima será del 25% de la superficie de la parcela.

Se permite el aparcamiento en interior de parcela o edificio, tanto en superficie como en planta sótano o semisótano.

Bajo rasante podrá edificarse una planta sótano destinada a garaje, con la misma ocupación que tenga la edificación sobre rasante.

Para las plantas sótano, no se limita la ocupación de parcela, siempre que lógicamente no se sobrepasen los límites del suelo privado de la manzana.

La superficie de manzana que no quede ocupada por la edificación deberá de ajardinarse dando prioridad a la plantación de especies arbóreas o arbustivas y a las superficies de terreno sin pavimentar, a fin de que contribuyan en la mayor medida posible a la reducción del efecto de reflexión calorífica y sonora inherente al medio urbano construido.

Alineaciones y retranqueos.

La separación mínima a linderos confrontantes con viario público será de cuatro (4) metros y de tres (3) metros al resto de linderos.

Vallas

La parcela podrá cerrarse mediante valla, que coincidirá con la alineación exterior, según las siguientes condiciones:

* A vial: hasta 0,7 m con elementos sólidos y opacos, y con elementos ligeros y transparentes hasta una altura de 1,50 m

* A medianera o lindero privado: hasta una altura de 1,5 m con elementos sólidos y opacos y con elementos ligeros y transparentes hasta una altura de 2,10 m convenientemente vegetados.

1.6. Condiciones de la edificación.

Altura máxima de la edificación.

2 plantas (7 m). Planta baja más una.

Edificabilidad y densidad.

El índice de edificabilidad neta por manzana y parcela será el reflejado para cada manzana en el Cuadro Resumen incluido al final de este escrito. En el mismo se refleja también la edificabilidad máxima construible.

Sólo se admitirá que no computen construcciones en los casos especificados en el artículo 250 del PGMO.

1.7. Otras condiciones de la edificación.

Alturas libres mínimas de las plantas.

* Planta sótano y garaje, 2,30 metros.

* Planta baja, 4 metros.

* Plantas de piso, 2,50 metros.

Entreplantas.

No se permiten entreplantas.

Áticos.

No se permiten áticos.

Cuerpos volados y terrazas.

Si los vuelos se ejecutan sobre la propia parcela, serán como máximo de 1.25 m y la longitud de los vuelos será como máximo del 75% de la fachada afectada. Siendo la altura mínima sobre la rasante de la parcela de 3.60 m.

Si los vuelos se ejecutan sobre espacio público, se aplicarán las condiciones de las Ordenanzas Municipales de Edificación.

Sótanos y semisótanos.

Se podrán utilizar con el fin de establecer:

* Las instalaciones al servicio de la edificación.

* Aparcamiento y garajes.

La superficie por encima de 1 m de la rasante computará en la edificabilidad asignada.

Cubiertas.

Sobre las alturas de cornisa y respetando las alturas máximas de la edificación se permitirán cubiertas inclinadas a dos o cuatro aguas, con una pendiente máxima del 30% medida desde la cornisa del forjado o en su caso del alero.

Las construcciones autorizadas por encima de la altura permitida deberán atenerse a lo establecido en el artículo 263 del PGMO.

Espacios Libres.

Las plantas bajas abiertas no computarán como superficie edificable excepto los zaguanes de acceso a las viviendas en su parte cerrada. Estas plantas bajas tendrán una altura libre mínima de 3.60 m.

Los Espacios Libres Privados resultantes una vez descontada la edificación, tendrán una superficie no inferior al 50 % ajardinada. Dentro de esta superficie se encontrará ubicada la piscina, en caso de existir.

Se permiten construcciones no cubiertas, semicubiertas, o edificaciones auxiliares de instalaciones deportivas sin que computen a efectos de edificabilidad.

Las Zonas Verdes Privadas se regulan por lo establecido en el artículo 409 del PGMO.

Instalaciones.

Los servicios de calefacción y agua caliente sanitaria deben ser centralizados para todo el edificio.

Las instalaciones energéticas utilizarán gas natural como combustible, y/o energías renovables u otras.

Debe preverse la instalación de colectores solares que garanticen, al menos, el 60% de la demanda de agua caliente sanitaria.

1.8. Condiciones estéticas.

Se valorará la homogeneización de las edificaciones por su composición, ritmo de vanos y macizos, alturas y uniformidad de cornisas así como por el uso de materiales.

Los materiales podrán usarse libremente en los paños achaflanados de los edificios pero no en el conjunto de fachada en donde se utilizará el mismo tipo de revestimiento continuo.

Se prohíben las banderolas en planta baja, así como las marquesinas, toldos fijos, etc., que dificultan el tránsito en la calle.

Los anuncios comerciales contendrán exclusivamente la denominación comercial del local, quedando prohibida la adición de textos de artículos, precios o cualquier reclamo similar.

Los anuncios se realizarán en colores no estridentes ni brillantes. Deberán utilizarse colores de fondo neutros (blanco, marrón, crema, etc.) y colores oscuros para las letras anunciadoras.

Se prohíbe todo tipo de anuncio luminoso. Las dimensiones de los letreros anunciadores deberán cumplir las siguientes limitaciones:

- * Saliente máximo 0,10 m.
- * Longitud máxima menor de 1,5 metros.
- * Altura máxima menor de 0,50 m.

Se prohíbe la instalación de aparatos de aire acondicionado en fachada, si bien podrán empotrarse en ella totalmente, dejando a la vista las rejillas de toma de aire enrasadas, siempre que estas se sitúen a un mínimo de 3,50 m. de altura sobre la rasante de la acera en la vertical de la propia rejilla.

Quedan prohibidas terminantemente las alarmas sonoras de seguridad, permitiéndose exclusivamente aquellas que emitan destellos luminosos intermitentemente, con periodos de carencia iguales a los de funcionamiento, conectadas directamente con los cuerpos de seguridad.

1.9. Condiciones ambientales.

En el proyecto de edificación se deberán justificar las garantías de confort climático y de aislamiento haciéndose valer los parámetros como el Kg.

Igualmente irán incorporados en los Proyectos de Edificación las chimeneas de ventilación correspondientes a los locales en planta baja, con número suficiente, o mínimo una cada 100 m² útiles de local.

Será obligatorio acondicionar espacios para la recogida selectiva de residuos sólidos con el fin de reciclar.

2. Ordenanza 2: Bloque aislado: UR4-M6

2: Bloque aislado: UR4-M6

2.1. Definición.

La presente Ordenanza contiene la regulación de las edificaciones multifamiliares con tipología de residencial colectiva jardín, con retranqueo o sin él respecto a las alineaciones oficiales establecidas.

Su clave es UR4-M6, La regulación aquí descrita para esta Ordenanza es única y específicamente aplicable al ámbito del Plan Parcial "ZR3-M6 EN MOLINA DE SEGURA" y a las manzanas señaladas con esta Clave en el plano ORDENACIÓN PORMENORIZADA. ZONIFICACIÓN. Se trata de una variante de la tipología UR4 del PGMO (bloque aislado), pero con un menor grado de ocupación en planta.

Esta Ordenanza permite la ubicación de edificios con o sin patios interiores, es decir en bloques con o sin doble crujía, donde la vivienda tiene huecos a ambas fachadas externas (a la calle y patio de manzana) estando dichas situaciones y los requisitos específicos de los patios de manzana, parcela, de luces y de otros tipos posibles definidos en el Plan General de Molina de Segura y en donde la proporción de espacios libres privados es importante.

2.2. Condiciones de uso.

Uso característico:

El uso característico es el residencial, en edificio formado por varias viviendas con accesos y elementos comunes. Se admite toda tipología de viviendas dentro del concepto plurifamiliar, teniendo en cuenta los conceptos de calidad, medioambientales y tecnológicos.

Se autoriza aparcamiento en el interior de parcela o edificio, pero siempre en planta sótano o semisótano. Se deberá proveer obligatoriamente de al menos 1 plaza por cada 100 m² construidos o vivienda así como cada 100 m² de uso comercial.

Usos compatibles:

- Talleres domésticos
- Pequeños talleres y almacenes de venta en planta baja
- Pequeño y mediano comercio en planta baja
- Despachos profesionales domésticos
- Oficinas en planta baja, en planta independiente o en edificio exclusivo
- Servicios profesionales sin limitación
- Terciario recreativo en categorías 1 y 2, en planta baja
- Otros terciarios en planta baja
- Hospedaje en edificio exclusivo
- Residencia comunitaria
- Equipamientos
- Garajes en plantas bajo rasante

Usos prohibidos:

- Se prohíbe el uso industrial en todas sus categorías.

2.3. Condiciones de higiene.

Habrán de cumplirse las O.O.M.M. de Edificación y demás legislaciones vigentes.

2.4. Condiciones de manzana y de parcela edificable.

En el presente Plan Parcial figura la parcelación del sector, que podrá ser objeto de variaciones a través de la formulación del correspondiente Estudios de Detalle y en concordancia con lo dispuesto en la Ley del Suelo Regional y demás legislación vigente.

Sólo se exigirá la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle en el caso de que para una parte o la totalidad de alguno de los grupos de manzanas señalados más adelante, se plantee adoptar soluciones diferentes a las que se derivan de la aplicación de las Condiciones particulares de ordenación interior de las manzanas señaladas en estas Ordenanzas. En este caso, el Estudio de Detalle, deberá ser conjunto para todo el grupo de manzanas que corresponda y será el instrumento que defina acabadamente los volúmenes edificables y la adscripción de las parcelas correspondientes a cada uno de ellos o a sus fracciones o bien a titularidad pública si fuera el caso.

Para cualquier parcelación habrá de tenerse en cuenta la superficie definida como mínima en cada una de las ordenanzas del presente Plan Parcial, cumpliendo que todas las parcelas resultantes deberán contar con acceso directo desde la vía pública.

Es preciso diferenciar manzana y parcela para el entendimiento de las presentes normas en el caso de uso residencial:

La manzana edificable es la superficie comprendida al interior de las alineaciones oficiales que delimitan el suelo privado del público. Es el sumatorio de las parcelas edificables en ella comprendidas más el conjunto de sus espacios libres privados.

Condiciones de Manzana y Parcela:

Manzana: Ver cuadro resumen por tipologías en las columnas de Superficie de Manzana edificable.

Parcela: La parcela edificable no se refleja en los planos de Alineación del presente Plan Parcial para esta categoría de Ordenanza, si bien, responderá a los siguientes criterios:

2.5. Condiciones de ocupación de manzana y de parcela.

Porcentaje de ocupación máxima de manzana y parcela

- La ocupación podrá ser total dentro de la superficie edificable de la parcela
- Se permite el aparcamiento en interior de parcela o edificio, tanto en superficie como en planta sótano o semisótano.

Alineaciones

- Las definidas en los planos de ordenación

Retranqueos

- Igual o superior a 5 m de cualquier lindero, no afectando a los salientes ni a los vuelos.

- La separación entre bloques edificados dentro de una misma parcela será igual o superior a 5 m, afectando a los vuelos.

- Podrán ser ocupados para uso de garaje tanto en superficie como bajo rasante.

- Se establece un retranqueo especial en las parcelas colindantes a los sectores ZR3-M2, ZR3-M3 y ZR3-M4, tal y como se especifica en el plano de ordenación ORD01.

2.6. Condiciones de la edificación.

Altura máxima de la edificación.

4 alturas + ático (con retranqueo mínimo de 2 metros), y 16´50 metros.

Edificabilidad

El índice de edificabilidad máximo para uso residencial y aquellos compatibles con el mismo, será el reflejado para cada manzana en el Cuadro de Parámetros por manzana, incluido al final de las Ordenanzas. En el mismo se refleja también la Edificabilidad Máxima Construible.

Sólo se admitirá que no computen construcciones en los casos especificados en el artículo 250 del PGMO.

2.7. Otras condiciones de la edificación.

Alturas libres mínimas de las plantas.

* Planta sótano y garaje, 2,30 metros.

* Planta baja, 4 metros.

* Plantas de piso, 2,50 metros.

Entreplantas.

No se permiten entreplantas

Áticos.

Se permite ático con un máximo de ocupación de la planta del 80%.

Cuerpos volados y terrazas.

Si los vuelos se ejecutan sobre la propia parcela, serán como máximo de 1.25 m y la longitud de los vuelos será como máximo del 75% de la fachada afectada. Siendo la altura mínima sobre la rasante de la parcela de 3.60 m.

Si los vuelos se ejecutan sobre espacio público, se aplicarán las condiciones de las Ordenanzas Municipales de Edificación.

Sótanos y semisótanos.

Se podrán utilizar con el fin de establecer:

* Las instalaciones al servicio de la edificación.

* Aparcamiento y garajes.

* Los usos no residenciales funcionalmente complementarios del principal ubicado en la planta baja y con acceso desde la misma.

La superficie por encima de 1 m de la rasante computará en la edificabilidad asignada.

Cubiertas.

Serán azoteas o cubiertas planas, rematadas en fachada anterior y posterior con balaustradas permeables de cerrajería metálica lacada en colores oscuros, con una altura máxima de 1,00 m.

Las construcciones autorizadas por encima de la altura permitida deberán atenerse a lo establecido en el artículo 263 del PGMO.

Espacios Libres.

Las plantas bajas abiertas no computarán como superficie edificable excepto los zaguanes de acceso a las viviendas en su parte cerrada. Estas plantas bajas tendrán una altura libre mínima de 3.60 m.

Los Espacios Libres Privados resultantes una vez descontada la edificación, tendrán una superficie no inferior al 50 % ajardinada. Dentro de esta superficie se encontrará ubicada la piscina, en caso de existir.

Se permiten construcciones no cubiertas, semicubiertas, o edificaciones auxiliares de instalaciones deportivas sin que computen a efectos de edificabilidad.

Las Zonas Verdes Privadas se regulan por lo establecido en el artículo 409 del PGMO.

Instalaciones.

Las instalaciones energéticas utilizarán gas natural como combustible, y/o energías renovables u otras.

Debe preverse la instalación de colectores solares que garanticen, al menos, el 60% de la demanda de agua caliente sanitaria.

Condiciones especiales: Excepción por razón de diferencias notables de rasante

En los edificios que se ubiquen en parcelas de superficie superior a 800 m² y con dos o más fachadas, cuando las diferencias de rasante de sus vértices extremos resulten superiores a 2 m, se considerará como semisótano toda superficie edificada que se sitúe por debajo de la cota de implantación de la planta baja. En estas situaciones, una vez garantizada la dotación de aparcamientos que resulte exigible, la superficie restante del semisótano podrá ser destinada a cualquiera de los usos compatibles, excepto los de hospedaje y residencia comunitaria.

2.8. Condiciones estéticas.

Se valorará la homogeneización de las edificaciones por su composición, ritmo de vanos y macizos, alturas y uniformidad de cornisas así como por el uso de materiales.

Los materiales podrán usarse libremente en los paños achaflanados de los edificios pero no en el conjunto de fachada en donde se utilizará el mismo tipo de revestimiento continuo.

Se prohíben las banderolas en planta baja, así como las marquesinas, toldos fijos, etc., que dificultan el tránsito en la calle.

Los anuncios comerciales contendrán exclusivamente la denominación comercial del local, quedando prohibida la adición de textos de artículos, precios o cualquier reclamo similar.

Los anuncios se realizarán en colores no estridentes ni brillantes. Deberán utilizarse colores de fondo neutros (blanco, marrón, crema, etc.) y colores oscuros para las letras anunciadoras.

Se prohíbe todo tipo de anuncio luminoso. Las dimensiones de los letreros anunciadores deberán cumplir las siguientes limitaciones:

- * Saliente máximo 0,10 m.
- * Longitud máxima menor de 1,5 metros.
- * Altura máxima menor de 0,50 m.

Se prohíbe la instalación de aparatos de aire acondicionado en fachada, si bien podrán empotrarse en ella totalmente, dejando a la vista las rejillas de toma de aire enrasadas, siempre que estas se sitúen a un mínimo de 3,50 m. de altura sobre la rasante de la acera en la vertical de la propia rejilla.

Quedan prohibidas terminantemente las alarmas sonoras de seguridad, permitiéndose exclusivamente aquellas que emitan destellos luminosos intermitentemente, con periodos de carencia iguales a los de funcionamiento, conectadas directamente con los cuerpos de seguridad.

2.9. Condiciones ambientales.

En el proyecto de edificación se deberán justificar las garantías de confort climático y de aislamiento haciéndose valer los parámetros como el Kg.

Igualmente irán incorporados en los Proyectos de Edificación las chimeneas de ventilación correspondientes a los locales en planta baja, con número suficiente, o mínimo una cada 100 m² útiles de local.

Será obligatorio acondicionar espacios para la recogida selectiva de residuos sólidos con el fin de reciclar.

3. Ordenanza 3: Equipamiento lucrativo comercial: TCCO-M6

3.1. Definición.

La presente Ordenanza contiene la regulación de las edificaciones comerciales en dónde el servicio se destina al ejercicio de actividades relacionadas con el suministro directo de mercancías al público, mediante ventas al por menor.

Su clave es TCco-M6, La regulación aquí descrita para esta Ordenanza es única y específicamente aplicable al ámbito del Plan Parcial "ZR3-M6 EN MOLINA DE SEGURA" y a las manzanas señaladas con esta Clave en el plano ORDENACIÓN PORMENORIZADA. ZONIFICACIÓN.

3.2. Condiciones de uso.

Uso característico:

Se permite el uso comercial en las siguientes categorías reguladas en el artículo 388 de las Normas del Plan General:

- Pequeño comercio, a desarrollar en locales independientes o agrupados con superficie de venta inferior o igual a 150 m², en comercio alimentario, o inferior a 300 m² en comercio no alimentario.

- Mediano comercio, en locales independientes o agrupados con superficie de venta entre 150 m² y 750 m², en comercio alimentario, o entre 300 m² y 1500 m², en comercio no alimentario.

- Gran superficie, permitiendo actividad de comercio alimentario con locales de venta no superiores a 2.000 m².

Se admiten igualmente los usos de hospedaje y oficinas.

Se autoriza aparcamiento en el interior de parcela o edificio, pero siempre en planta sótano o semisótano. Se deberá proveer obligatoriamente de al menos 1 plaza por cada 100 m² de uso comercial.

Usos prohibidos:

Se prohíbe el uso residencial

Se prohíbe el uso industrial en todas sus categorías.

3.3. Condiciones de higiene.

Habrán de cumplirse las O.O.M.M. de Edificación y demás legislaciones vigentes.

3.4. Condiciones de manzana y de parcela edificable.

En el presente Plan Parcial figura la parcelación del sector, que podrá ser objeto de variaciones a través de la formulación del correspondiente Estudios de Detalle y en concordancia con lo dispuesto en la Ley del Suelo Regional y demás legislación vigente.

Sólo se exigirá la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle en el caso de que para una parte o la totalidad de alguno de los grupos de manzanas señalados más adelante, se plantee adoptar soluciones diferentes a las que se derivan de la aplicación de las Condiciones particulares de ordenación interior de las manzanas señaladas en estas Ordenanzas. En este caso, el Estudio de Detalle, deberá ser conjunto para todo el grupo de manzanas que corresponda y será el instrumento que defina acabadamente los volúmenes edificables y la adscripción de las parcelas correspondientes a cada uno de ellos o a sus fracciones o bien a titularidad pública si fuera el caso.

Para cualquier parcelación habrá de tenerse en cuenta la superficie definida como mínima en cada una de las ordenanzas del presente Plan Parcial, cumpliendo que todas las parcelas resultantes deberán contar con acceso directo desde la vía pública.

Es preciso diferenciar manzana y parcela para el entendimiento de las presentes normas en el caso de uso residencial:

La manzana edificable es la superficie comprendida al interior de las alineaciones oficiales que delimitan el suelo privado del público. Es el sumatorio de las parcelas edificables en ella comprendidas más el conjunto de sus espacios libres privados.

Frente máximo de manzana

La que resulte de las alineaciones grafiadas en el plano "ALINEACIONES Y SUPERFICIES DE PARCELA".

3.5. Condiciones de ocupación de manzana y de parcela.

Porcentaje de ocupación máxima de manzana

La ocupación máxima será del 60 % de la superficie de la parcela.

Alineaciones y retranqueos.

Se respetará un retranqueo mínimo a vial de 5 metros.

3.6. Condiciones de la edificación.

Altura máxima de la edificación.

2 alturas y 8 metros salvo en el caso de la manzana 02 TCCO-M6 donde se establecen 3 alturas y 12 metros.

Longitud y anchura máxima de la edificación.

La que resulte de la ordenación DE PROYECTO.

Edificabilidad

El índice de edificabilidad máximo para uso residencial y aquellos compatibles con el mismo, será el reflejado para cada manzana en el Cuadro de Parámetros por manzana, incluido al final de las Ordenanzas. En el mismo se refleja también la Superficie máxima Construible por manzana. Ambos datos corresponden a superficies construibles reales.

Sólo se admitirá que no computen construcciones en los casos especificados en el artículo 250 del PGM.

3.7. Otras condiciones de la edificación.

Alturas libres mínimas de las plantas.

* Planta sótano y garaje, 2,30 metros.

* Planta baja, 4 metros.

* Plantas de piso, 2,50 metros.

Entreplantas.

No se permiten entreplantas

Áticos.

No se permiten.

Cuerpos volados y terrazas.

Si los vuelos se ejecutan sobre la propia parcela, serán como máximo de 1.25 m y la longitud de los vuelos será como máximo del 75% de la fachada afectada. Siendo la altura mínima sobre la rasante de la parcela de 3.60 m.

Si los vuelos se ejecutan sobre espacio público, se aplicarán las condiciones de las Ordenanzas Municipales de Edificación.

Sótanos y semisótanos.

Se podrán utilizar con el fin de establecer:

* Las instalaciones al servicio de la edificación.

* Aparcamiento y garajes.

* Los usos no residenciales funcionalmente complementarios del principal ubicado en la planta baja y con acceso desde la misma.

La superficie por encima de 1 m de la rasante computará en la edificabilidad asignada.

Cubiertas.

Serán azoteas o cubiertas planas, rematadas en fachada anterior y posterior con balaustradas permeables de cerrajería metálica lacada en colores oscuros, con una altura máxima de 1,00 m.

Las construcciones autorizadas por encima de la altura permitida deberán atenerse a lo establecido en el artículo 263 del PGMO.

Espacios Libres.

Las plantas bajas abiertas no computarán como superficie edificable excepto los zaguanes de acceso a las viviendas en su parte cerrada. Estas plantas bajas tendrán una altura libre mínima de 3.60 m.

Los Espacios Libres Privados resultantes una vez descontada la edificación, tendrán una superficie no inferior al 50 % ajardinada.

Se permiten construcciones no cubiertas, semicubiertas, o edificaciones auxiliares de instalaciones deportivas sin que computen a efectos de edificabilidad.

Las Zonas Verdes Privadas se regulan por lo establecido en el artículo 409 del PGMO.

Instalaciones.

Las instalaciones energéticas utilizarán gas natural como combustible, y/o energías renovables u otras.

3.8. Condiciones estéticas.

Se valorará la homogeneización de las edificaciones por su composición, ritmo de vanos y macizos, alturas y uniformidad de cornisas así como por el uso de materiales.

Los materiales podrán usarse libremente en los paños achaflanados de los edificios pero no en el conjunto de fachada en donde se utilizará el mismo tipo de revestimiento continuo.

Se prohíben las banderolas en planta baja, así como las marquesinas, toldos fijos, etc., que dificultan el tránsito en la calle.

Los anuncios comerciales contendrán exclusivamente la denominación comercial del local, quedando prohibida la adición de textos de artículos, precios o cualquier reclamo similar.

Los anuncios se realizarán en colores no estridentes ni brillantes. Deberán utilizarse colores de fondo neutros (blanco, marrón, crema, etc.) y colores oscuros para las letras anunciadoras.

Las dimensiones de los letreros anunciadores deberán cumplir las siguientes limitaciones:

- * Saliente máximo 0,10 m.
- * Longitud máxima menor de 1,5 metros.
- * Altura máxima menor de 0,50 m.

Se prohíbe la instalación de aparatos de aire acondicionado en fachada, si bien podrán empotrarse en ella totalmente, dejando a la vista las rejillas de toma de aire enrasadas, siempre que estas se sitúen a un mínimo de 3,50 m. de altura sobre la rasante de la acera en la vertical de la propia rejilla.

Quedan prohibidas terminantemente las alarmas sonoras de seguridad, permitiéndose exclusivamente aquellas que emitan destellos luminosos

intermitentemente, con periodos de carencia iguales a los de funcionamiento, conectadas directamente con los cuerpos de seguridad.

3.9. Condiciones ambientales.

En el proyecto de edificación se deberán justificar las garantías de confort climático y de aislamiento haciéndose valer los parámetros como el Kg.

Igualmente irán incorporados en los Proyectos de Edificación las chimeneas de ventilación correspondientes a los locales en planta baja, con número suficiente, o mínimo una cada 100 m² útiles de local.

Será obligatorio acondicionar espacios para la recogida selectiva de residuos sólidos con el fin de reciclar.

4. Ordenanza 4: Edificación de equipamientos.

4.1. Definición.

Las presentes normas regularán las edificaciones previstas en las reservas de suelo para dotaciones y equipamientos públicos. Las zonas a las que esta ordenanza compete están grafiadas en el plano ORDENACIÓN PORMENORIZADA. ZONIFICACIÓN.

Las claves en los planos y cuadros resumen son QB-M6 para equipamiento genérico y EDB-M6 para equipamiento deportivo básico.

4.2. Condiciones de uso.

El uso característico es el destinado a centros educativos, docentes, culturales, sanitarios, administrativos, deportivos y sociales en la proporción adecuada a las necesidades propias del sector.

Usos prohibidos: Se prohíbe el uso industrial en todas sus categorías.

Aparcamiento: Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por 100 m² construidos.

4.3. Condiciones de higiene.

Habrán de cumplirse las O.O.M.M. de Edificación y demás legislaciones vigentes.

4.4. Condiciones de parcela.

En parcelas calificadas como EDB (equipamiento deportivo), la parcela mínima es de 1.600 m², y en las parcelas calificadas como QB (equipamiento genérico), de 1000 m².

4.5. Condiciones de ocupación de parcela.

Lo recogido en el capítulo 48 de las normas del PGM. Artículos 414 y 415 para EDB-M6 y en los artículos 421 y 422 para QB-M6.

4.6. Condiciones de la edificación.

Altura máxima de la edificación.

Lo dispuesto en las normas del PGM, capítulo 48 y artículos 415, 422 y 423.

Edificabilidad y densidad.

Lo recogido en el capítulo 48 de las normas del PGM. Artículos 414 y 415 para EDB-M6 y en los artículos 421 y 422 para QB-M6.

4.7. Otras condiciones de la edificación.

Alturas libres mínimas de las plantas.

* Planta sótano y garaje, 2,30 metros.

* Planta baja, 4 metros.

* Plantas de piso, 2,50 metros.

Entreplantas.

No se contempla tal posibilidad.

Cuerpos volados y terrazas.

Si los vuelos se ejecutan sobre la propia parcela, serán como máximo de 1.25 m y la longitud de los vuelos será como máximo del 75% de la fachada afectada. Siendo la altura mínima sobre la rasante de la parcela de 3.60 m.

Si los vuelos se ejecutan sobre espacio público, se aplicarán las condiciones de las Ordenanzas Municipales de Edificación.

Sótanos y semisótanos.

Se podrán utilizar con el fin de establecer:

* Las instalaciones al servicio de la edificación.

* Aparcamiento y garajes.

Cubiertas.

Sobre las alturas de cornisa y respetando las alturas máximas de la edificación se permitirán cubiertas inclinadas a dos o cuatro aguas, con una pendiente máxima del 30% medida desde la cornisa del forjado o en su caso del alero.

También se permiten azoteas o cubiertas planas, rematadas en fachada anterior y posterior con balaustradas permeables de cerrajería metálica lacada en colores oscuros, con una altura máxima de 1,00 m. Desde el presente trabajo se anima a la homogeneidad de las cubiertas entre edificios procurando utilizar en mayor medida la cubierta plana.

Las construcciones autorizadas por encima de la altura permitida deberán atenerse a lo establecido en el artículo 263 del PGM.

Espacios Libres.

Estos espacios libres serán tratados como ajardinados.

Instalaciones.

Los servicios de calefacción y agua caliente sanitaria deben ser centralizados para todo el edificio. Las instalaciones energéticas utilizarán gas natural como combustible, y/o energías renovables u otras.

Debe preverse la instalación de colectores solares que garanticen, al menos, el 60% de la demanda de agua caliente sanitaria.

4.8. Condiciones estéticas.

En el caso de las edificaciones con usos destinados a los equipamientos se entiende la posibilidad de plantear mayor capacidad de libertad en aras de conseguir hitos visuales, por ello se permitirá todo tipo de materiales en fachada que cumplan los requerimientos normativos y tecnológicos en venta en el mercado.

No obstante, se prohíben las banderolas en planta baja, así como las marquesinas, toldos fijos, etc., que dificultan el tránsito en la calle.

Los anuncios comerciales contendrán exclusivamente la denominación comercial del local, quedando prohibida la adición de textos de artículos, precios o cualquier reclamo similar.

Los anuncios se realizarán en colores no estridentes ni brillantes. Deberán utilizarse colores de fondo neutros (blanco, marrón, crema, etc.) y colores oscuros para las letras anunciadoras.

Se prohíbe todo tipo de anuncio luminoso.

Las dimensiones de los letreros anunciadores deberán cumplir las siguientes limitaciones:

- * Saliente máximo 0,10 m.
- * Longitud máxima menor de 1,5 metros.
- * Altura máxima menor de 0,50 m.

Se prohíbe la instalación de aparatos de aire acondicionado en fachada, si bien podrán empotrarse en ella totalmente, dejando a la vista las rejillas de toma de aire enrasadas, siempre que estas se sitúen a un mínimo de 3,50 m. de altura sobre la rasante de la acera en la vertical de la propia rejilla.

Quedan prohibidas terminantemente las alarmas sonoras de seguridad, permitiéndose exclusivamente aquellas que emitan destellos luminosos intermitentemente, con periodos de carencia iguales a los de funcionamiento, conectadas directamente con los cuerpos de seguridad.

4.9. Condiciones ambientales.

En el proyecto de edificación se deberán justificar las garantías de confort climático y de aislamiento haciéndose valer los parámetros como el Kg.

Igualmente irán incorporados en los Proyectos de Edificación las chimeneas de ventilación correspondientes a los locales en planta baja, con número suficiente, o mínimo una cada 100 m² útiles de local.

Será obligatorio acondicionar espacios para la recogida selectiva de residuos sólidos con el fin de reciclar.

5. Ordenanza 5: Espacios libres.

5.1. Definición.

Las presentes normas regularán las condiciones generales de desarrollo de las superficies grafiadas con EW, EVB-M6 y EVE en el plano ORDENACIÓN PORMENORIZADA. ZONIFICACIÓN.

Son usos de esparcimiento y recreo al aire libre sobre espacios vegetados y ordenados al efecto. Asimismo, usos de relación peatonal y de circulación no

motorizada, así como usos de protección ambiental a través de la creación de espacios libres.

5.2. Condiciones de uso.

Se remite a los artículos del Plan general siguientes:

Artículos 405, 406, 407, 408, 409 de las normas del PGMO de Molina de Segura.

Los terrenos calificados como EVE contienen masas forestales de interés ecológico, por lo que deberán mantener su topografía original y no podrán ser roturados, de forma que no se produzcan impactos sobre el suelo, la vegetación y el paisaje.

5.3. Condiciones de higiene.

Habrán de cumplirse las OO.MM de edificación y demás legislaciones vigentes.

5.4. Condiciones de parcela.

Artículos 405, 406, 407, 408, 409 de las normas del PGMO de Molina de Segura.

5.5. Condiciones ambientales.

Si existe algún ejemplar de especie protegida según la Orden de 17 de febrero de 1989 sobre protección de especies de flora silvestre de la Región de Murcia, que pueda verse afectado por las obras deberá adoptar las medidas necesarias para su preservación, o bien cumplir con lo establecido en la autorización de la Comunidad Autónoma para la destrucción o traslado de los ejemplares protegidos por la legislación vigente.

Concretamente:

- Se tendrá especial precaución en no dañar ningún ejemplar de flora silvestre protegida incluida en el Anexo I del decreto 50/2003, especialmente en el caso de la *Periploca angustifolia*. Los ejemplares de *Chamaerops humilis* y *Juniperus Oxycedrus* subsp. *Oxycedrus* que se vean afectados por las actuaciones urbanizadoras deberán ser trasplantados tal y como se indique por los Agentes Medioambientales de la zona, que supervisarán tales actuaciones.

- Se deberá avisar con una semana de antelación al comienzo de las obras al Jefe de Comarca Medioambiental de Blanca-Abarán-Molina. Para ello se deberá llamar al Centro de Coordinación Forestal de El Valle (968 84 05 23), donde comunicaran la información al citado Jefe de Comarca.

- Las zonas verdes incluidas bajo la categoría de Sistemas Generales: Espacios Libres y Zonas Verdes, deberán mantenerse tal y como se encuentran en la actualidad, evitando llevar a cabo acciones que supongan una modificación de la cubierta vegetal existente.

Para el arbolado se utilizaran especies como olmo, almez, palmera canaria, palmera datilera y pinos piñoneros y en general se deberá prever el uso de

especies autóctonas que reduzcan gasto hídrico. Es también importante la utilización de especies con hoja caduca con la idea de aportar sombra o luz en función de la estación.

Se dará especial importancia al uso controlado del agua intentando reciclar en la medida de lo posible y buscando soluciones técnicas de riego óptimas.

Las técnicas de acondicionamiento y de eco-sostenibilidad deben ser los parámetros esenciales para las zonas verdes, buscando las mejores orientaciones, soleamientos y ventilaciones posibles así como el apoyo al fomento de la fauna como aves y técnicas de trabajo.

Se plantea el óptimo uso de luminarias, haciendo hincapié en el diseño, resplandor brillo y coste energético de la misma:

Deberán adaptarse a la jerarquía de viario en el que se implantan. Se adecuarán automáticamente a los niveles de luz natural. No podrán proyectar luz en sentido ascendente.

6. Ordenanza 6: Viario.

Se remite en este caso al dibujo normativo y vinculante de las secciones de viario previstas en el Plan, siendo en cualquier caso necesario arbolado con hoja caduca si la sección supera los 12 metros de ancho.

En los planos JERARQUÍA DE VIARIO Y SECCIONES DE VIARIO También se presenta un cuadro de superficies en el documento de memoria del Plan Parcial.

Las condiciones de la subclase de uso dotacional para la vía pública se establecen en los artículos 442,443, 444, 445, 446, 447 y 448 del PGMO vigente.

7. Ordenanza 7: Centros de transformación (CT)

Los Servicios Técnicos de cesión están constituidos por los centros de Transformación, ubicados en función del estudio realizado al efecto. Su edificabilidad no computa como lucrativa.

Parcela mínima: 15 m².

Altura máxima: 3 metros /una planta

Los Centros de Transformación se han situado en el plano de zonificación, no obstante se ubicarán con mayor precisión en el proyecto de urbanización. Será condicionante de los mismos su integración formal con diseño adecuado que minimice su impacto paisajístico, evitando especialmente el interferir con los espacios libres.

Esta publicación servirá de notificación a todos aquellos interesados en el expediente que sean desconocidos, se ignore el lugar de la notificación, o bien intentada la misma no se hubiese podido practicar, de conformidad con el art.59.5 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

RECURSOS QUE PUEDE UTILIZAR: Contra el presente acuerdo, se podrá interponer recurso contencioso administrativo en el plazo de DOS MESES a partir del día siguiente a la presente publicación ante el órgano jurisdiccional competente de acuerdo con lo establecido en la Ley 29/1998 reguladora de la



Jurisdicción Contencioso Administrativa, o recurso potestativo de reposición ante el mismo órgano en el plazo de un mes contado desde el día siguiente al que se produzca la presente publicación, considerándose desestimado el recurso si transcurrido un mes desde la fecha de la interposición no se hubiera dictado y notificado resolución, conforme a lo establecido en la Ley 30/1992, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, pudiendo en tal caso interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de seis meses contados a partir del día siguiente al que se considere desestimado el Recurso de Reposición.

Molina de Segura, a 20 de septiembre de 2012.—El Alcalde, P.D. (Decreto 13-6-2011), el Concejal de Urbanismo, José Antonio Carbonell Contreras.