

realizadas sin licencia y con incumplimiento de la normativa urbanística aplicable.- 3.º La ejecución se efectuará en el plazo de treinta días, contados desde el día siguiente al de recibo de la notificación del presente acuerdo, bajo dirección de técnico competente. Si transcurrido dicho plazo no se hubiese efectuado, se ejecutará subsidiariamente a su costa, de acuerdo con lo establecido en el art. 98 de la Ley 30/1992. A estos efectos, el valor de dicha ejecución determinado provisionalmente por los Servicios Técnicos, asciende a 2.470 euros»

Según determina el art. 14 del R.D. Legislativo 2/2004, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Haciendas Locales, contra la presente resolución, que pone fin a la vía administrativa, el interesado podrá interponer ante el mismo órgano que la ha dictado, recurso de reposición con carácter previo al recurso contencioso-administrativo, en el plazo de un mes a contar desde la recepción de la presente notificación.

El recurso de reposición frente a la orden de ejecución tendrá carácter potestativo, pudiéndose interponer directamente recurso contencioso-administrativo, ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo de Murcia, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de notificación.

El importe de la multa urbanística deberá ingresarlo en la Caja de la Gerencia de Urbanismo en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la recepción de la presente notificación, conforme al art. 243 de la Ley 1/2001, de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia.

Agotado el citado plazo sin haber ingresado el importe de la sanción, se iniciará el procedimiento ejecutivo de apremio y se estará a los plazos de pago previstos en la Ley 58/03, General Tributaria, en lo concerniente a los recargos e intereses de demora generados, de acuerdo con el art. 10 del R.D. Legislativo 2/2004.

Asimismo, le significo que, de conformidad con el art. 243 de la Ley 1/2001, en los supuestos de infracción por realización de actividades, construcciones o usos no legalizables la sanción se reducirá en un 50% de su cuantía cuando se cumplan los siguientes requisitos: a) Que el infractor muestre por escrito su conformidad con la sanción y abone el importe de la multa en el plazo máximo de un mes, contado a partir de la notificación de la sanción; b) Que el infractor se comprometa a restaurar el orden infringido a su situación inicial en el plazo señalado por la Administración y garantice este compromiso mediante aval del 100% del importe de las obras o actuaciones necesarias.

Murcia, 20 de octubre de 2004.—El Alcalde, P.D. (BORM n.º 156, 9-7-2003), el Teniente de Alcalde de Urbanismo.

Murcia

15074 Aprobación definitiva del proyecto de Plan Parcial del Sector ZM-Pn8, «desarrollo residencial entre Murcia ciudad y El Puntal. Sector al Sur de la Acequia Vieja de Churra. El Puntal».

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Murcia, en sesión celebrada el día 24 de junio de 2004, acordó aprobar definitivamente el proyecto de Plan Parcial del Sector ZM-Pn8, «desarrollo residencial entre Murcia ciudad y El Puntal. Sector al Sur de la Acequia Vieja de Churra. El Puntal».

Contra el referido acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse, con carácter potestativo, recurso de reposición ante el mismo órgano que lo ha adoptado, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de aparición del presente anuncio en el Boletín Oficial de la Región de Murcia, y, contra la resolución expresa o presunta de dicho recurso, recurso contencioso-administrativo ante la Sala de dicha Jurisdicción del Tribunal Superior de Justicia de Murcia, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a aquél en que sea notificada dicha resolución, si ésta es expresa, o desde que pueda entenderse desestimado por silencio administrativo.

Asimismo se podrá interponer directamente recurso contencioso-administrativo, ante el Organismo de dicha Jurisdicción y en el plazo indicados.

El texto de las normas urbanísticas del referido Plan Parcial es el siguiente:

«4.1. Normas generales. Conceptos y terminología.

4.1.1 Generalidades.

En todo momento las Normas están sometidas a la normativa de rango superior, Ley del Suelo, Ley del Suelo autonómica, Reglamento de Planeamiento, Reglamento de Gestión y demás disposiciones referentes a la materia y sectorial.

Las presentes Normas serán de aplicación a toda la zona afectada por el presente Plan Parcial de Ordenación. Además de estas Normas serán de aplicación las Normas contenidas en el documento del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Murcia, las Ordenanzas Municipales de Edificación y cuantas disposiciones legales que afecten a las edificaciones que se pretendan ejecutar.

Para la realización de cualquier tipo de obra, bien sea de nueva planta, ampliación, reforma o rehabilitación, será imprescindible la previa obtención de la licencia municipal correspondiente. Los proyectos de edificación y la obtención de licencia de obra, así como su vigencia y caducidad, se ajustarán a las Ordenanzas Municipales de Edificación y disposiciones municipales correspondientes.

4.1.2 Conceptos y terminología.

Vivienda en edificación unifamiliar: es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado horizontalmente a otro de vivienda o de distinto uso y con acceso exclusivo (PGMOU).

Clasificación:

- Vivienda Unifamiliar Aislada: La situada en el interior de la parcela y respetando los retranqueos mínimos a linderos, fachada y fondo.

- Vivienda Unifamiliar Pareada: La situada a uno de los linderos laterales de la parcela.

- Vivienda Unifamiliar Adosada o en Hilera: Las adosadas a los dos linderos laterales y formando conjuntos.

Vivienda en edificación plurifamiliar: es la situada en edificio constituido por varias viviendas con accesos y elementos comunes.

Equipamiento público: corresponden los usos destinados expresamente a hacer posible la educación, enriquecimiento cultural, salud y bienestar de los ciudadanos, así como a proporcionar los servicios administrativos básicos y otras dotaciones análogas, con exclusión de las funciones características de los espacios libres y zonas verdes.

Espacios libres: comprende los usos de esparcimiento y recreo al aire libre sobre espacios vegetados y ordenados al efecto. Comprende asimismo usos de relación peatonal y de circulación no motorizada, así como usos de protección ambiental a través de la creación de espacios libres; ...

Transportes e infraestructuras: corresponde con las definiciones del PGMOU de Murcia.

Los conceptos de altura libre, altura de la edificación, edificabilidad, parcela mínima, etc., son los establecidos en el Plan General, OO. Municipales y demás normativa vigente.

4.2. Régimen del suelo.

4.2.1 Clasificación del suelo.

Los terrenos objeto del presente Plan Parcial de Ordenación, constituyen el sector ZM-Pn08, de suelo urbanizable sectorizado incluido en el PGMOU de Murcia.

4.2.2 Calificación del suelo.

El Plan Parcial establece la asignación de usos pormenorizados y sus niveles de intensidad mediante la calificación del suelo, con asignación de la edificabilidad correspondiente y la ordenación de los volúmenes. La ordenación pormenorizada es la que resulta de la aplicación simultánea de estas tres condiciones.

Las distintas calificaciones de usos del suelo quedan reflejadas en el plano de zonificación.

El Plan Parcial realiza la calificación del suelo dividiéndolo en parcelas sujetas a regulación mediante la ordenanza correspondiente. Cada una de las parcelas tendrá fijados los parámetros máximos.

El Plan Parcial califica como zonas para uso dotacional público aquellos suelos de interés general que permiten los objetivos del planeamiento, viabilidad, espacios libres, equipamientos y servicios.

El Plan Parcial califica como zona para uso residencial, los demás suelos en los que los particulares, en cumplimiento de la legislación, pueden ejercer sus facultades dominicales.

El uso característico o global del sector es el residencial.

Los usos pormenorizados son, según PGMOU:

- * Residencial, R-.
- * Espacios libres públicos, EV.
- * Equipamientos colectivos, DE.
- * Viario.
- * Areas de Aparcamiento.

El ámbito de actuación se ha dividido en ZONAS DE Ordenanza, identificándolas en el plano correspondiente con las siglas siguientes:

- Espacios libres Locales, EV.
- Equipamiento Docente, DE-Doc.
- Equipamiento Deportivo, DE-Dep.
- Equipamiento Servicios de Interés Público y Social:
 - * Equipamiento Social, DE-S-: Uso Religioso, DE-Sr. Uso Sanitario, DE-Ss. Uso Asistencial, DE-Sa. Uso Administrativo, DE-Sad. Uso Cultural, DE-Su. Uso Recreativo, DE-Sre. Uso Club Ancianos, DE-San.
- Sistema Viario, V.
- Servicios Urbanos e Infraestructuras, SI.
- Uso Residencial, R-.

4.2.2 Condiciones de desarrollo del plan parcial.

El presente Plan Parcial admite la posibilidad de realización de Estudios de Detalle sobre parcela o agrupaciones de estas y zonas de equipamiento.

Su contenido tendrá por finalidad:

A) Adaptar y reajustar las alineaciones y rasantes señaladas en el planeamiento.

B) La ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento, pudiendo crearse vías interiores de carácter privado para el acceso a la edificación desde el viario público.

Los Estudios de Detalle respetarán las determinaciones del planeamiento que desarrollan, sin sobrepasar la edificabilidad que corresponde a los terrenos comprendidos en su ámbito, ni las alturas máximas establecidas, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquel, ni reducir la superficie de uso y dominio público.

En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes, debiendo contener a estos efectos el ámbito de influencia identificando los predios afectados.

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

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.

Para las parcelaciones y reparcelaciones que se hayan de realizar se cumplirán las determinaciones del art. 175 al 177 de la Ley Regional 1/2001 y los del 71 a 114 del Reglamento de Gestión Urbanística.

El desarrollo de la actividad de ejecución requerirá la aprobación o autorización, con carácter previo y respecto a la totalidad de los terrenos integrantes del sector, de:

- El presente Plan Parcial.
- El proyecto de Reparcelación, con la finalidad de formalizar la gestión urbanística mediante la determinación de las parcelas resultantes con sus parámetros urbanísticos y la concreción de los Derechos de los Propietarios y de la Administración.
- El proyecto de Urbanización.
- Las actuaciones edificatorias.

4.3. Normas de la edificación 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 ZM-Pn08

Las Normas aplicables serán las determinadas en el PGMOU de Murcia en su Título 4 de Condiciones de Ocupación y Edificación de las Parcelas y las Normas particulares de cada zona del Plan Parcial, reguladas en los siguientes subapartados:

4.3.1. Zona de uso residencial.

Ordenanza 1.^a Edificación residencial Plurifamiliar en Manzana Cerrada RMA-

Ordenanza 2.^a Edificación residencial plurifamiliar en bloque, alineada a vial. RBA-

Ordenanza 3.^a Edificación residencial unifamiliar, adosada RDA-

Ordenanza 4.^a Edificación residencial unifamiliar exenta RFA-

4.3.2. Zona de uso de equipamientos públicos.

Ordenanza 5.^a Edificación de equipamientos DE-

4.3.3. Zona de uso de espacios libres.

Ordenanza 6.^a Espacios libres EV-

4.3.4. Zona de uso del viario.

Ordenanza 7.^a Viario V-

4.3.5. Zona de uso de servicios urbanos.

Ordenanza 8.^a Servicios Urbanos

4.3.1. Zona de uso residencial.

Ordenanza 1.^a Edificación residencial plurifamiliar en manzana cerrada, RMA-

1.^a 1. - Ámbito.

Se aplicarán estas normas en las superficies que se grafían en el plano de Ordenación de Usos Pormenorizados del presente Plan Parcial con las siglas RMA-

1.^a 2. - Ordenación.

Se conciben como bloques lineales cerrados de vivienda colectiva con frentes de fachada continuos.

Las alineaciones serán las definidas en el plano de Ordenación pormenorizada y los edificios vienen definidos por la línea poligonal envolvente, dentro de la cual se inscriben.

Este Plan Parcial define la ordenación precisa de modo que no es necesario un posterior instrumento de planeamiento, no obstante, según se establece en el apartado 4.2.2, se podrá redactar el correspondiente Estudio de Detalle.

1.^a 3. - Condiciones de uso.

* 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 prohíbe el uso de vivienda en planta baja en los frentes al espacio público EV-3. En el resto de frentes se permite el uso de vivienda o local en planta baja por fachadas completas a vial.

*** Usos compatibles:**

- Pequeños talleres y almacenes de venta.
- Se admiten los usos públicos de equipamiento a cargo de la Administración o de entidades privadas.
- Comercio y Restauración en locales en planta baja.
- Oficinas y servicios profesionales en planta baja y primera. Sin limitación en despachos profesionales
- Hospedaje.
- Garajes.

1.^a 4. - Condiciones de higiene.

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

1.^a 5. -Condiciones de parcela.

Superficie mínima: la correspondiente a la definición de un bloque completo.

Frente mínimo: el conformado por el propio bloque.

1.^a 6. - Condiciones de edificabilidad

Edificabilidad neta sobre parcela queda reflejada en el cuadro resumen de esta ordenanza.

1.^a 7. - Condiciones de posición de la edificación:

Alineación:

La edificación coincidirá con la alineación en la zona de la plaza, y en el resto de los linderos se retranqueará la distancia acotada en los planos.

Ocupación:

El fondo máximo edificable y la ocupación máxima, quedan reflejados en los planos.

1.ª 8. - Condiciones de volumen:**Altura de la edificación:**

Altura máxima y n.º de plantas: quedan reflejados en el cuadro resumen de esta Ordenanza y en los planos correspondientes.

Áticos:

En todas las edificaciones están permitidos los áticos y estos se retranquearán como mínimo 3 m. de la alineación, quedando dentro de la línea trazada desde la cara superior del forjado a 45º.

Cuerpos volados:

Si los vuelos se ejecutan sobre la propia parcela, serán como máximo de 1 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 estará a las condiciones de las Ordenanzas Municipales de Edificación.

Sótanos y semisótanos:

Se podrán establecer:

1. Las instalaciones al servicio de la edificación.
2. Aparcamiento y garajes.
3. Los usos no residenciales funcionalmente complementario 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.

Superficie bajo cubierta inclinada:

Se autorizarán cuando:

1. Estén destinados a depósitos, trasteros o buhardillas o instalaciones generales del edificio.
2. Estén ligados de forma indivisible al local de la planta inferior, vivienda o uso permitido, con acceso desde este como espacio adicional o doble altura.

La superficie bajo cubierta inclinada de altura mayor de 1.5 m, computará en la edificabilidad asignada.

Cubierta plana:

Se autoriza la instalación de:

1. Trasteros, si no existe planta ático, con 2.5 m. de altura desde el último forjado y retranqueados 4 m. de fachadas. Será uno por vivienda o local como elemento inseparable y máximo de 10 m² útiles. El acceso será desde la escalera común del edificio o desde la terraza.

2. Depósitos o instalaciones generales del edificio.

3. Elementos ajardinados de uso común al edificio.

1.ª 9- Condiciones particulares:**Aparcamiento:**

Es obligatorio una plaza cada 100m² construidos y en todo caso una por vivienda, y si esta tuviere mas de 150 m² construidos deberán preverse dos plazas de aparcamiento y cada 100 m² construidos de uso comercial.

Espacios libres:

El espacio interior no edificable y de uso común de las edificaciones en manzana será tratado como espacio ajardinado.

Garajes:

En el subsuelo se ubicarán los garajes al servicio de la edificación, pudiendo sobrepasar la proyección en planta de la edificación hasta el límite de parcela, como se indica en el plano «Ordenación interior de las manzanas».

Si el garaje se sitúa bajo el espacio libre privado de la parcela, se deberá instalar 1m. de tierra bajo la cota de la parcela con el fin de destinar el espacio a plantación de vegetación y arbolado.

Instalaciones:

Se recomienda que los servicios de calefacción y agua caliente sanitaria sean centralizados para todo el edificio.

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

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

Cubiertas:

Las cubiertas de los edificios contarán con superficie accesible para la instalación de captadores y acumuladores solares u otras fuentes de energías renovables.

1.ª 10. - Condiciones estéticas.

El bloque o manzana se edifica en su totalidad, por lo que la altura de cornisa la determinará el arquitecto, dentro de los parámetros fijados en estas ordenanzas.

La introducción de fuentes de energía de eficacia energética hace que los nuevos elementos que puedan intervenir en la composición del edificio queden integrados estéticamente y justificados en el Proyecto de Edificación.

Los Proyectos de edificación deberán prever la ubicación de futuros elementos de climatización, central o individualizada, de tal manera que queden integrados en la composición estética del edificio.

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.

1.ª 11. - Condiciones ambientales.

En la construcción se favorecerá la utilización de materiales de bajo coste energético y reducido efecto contaminante en su proceso de extracción, elaboración industrial y de puesta en obra, así como la de aquellos que sean reutilizables o reciclables, de forma que agotada su vida útil no genere residuos.

Utilizar materiales de aislamiento que no contengan CFC ni HCFC. Los materiales sintéticos más recomendables son polietileno y polipropileno-copolímero (PE y PPC) o el poliestireno expandido (EPS).

Utilización de áridos reciclados, procedentes de los escombros de derribo, después de su tratamiento adecuado. En su defecto serán de canteras autorizadas.

Utilizar pinturas o barnices que cumplan normas de criterios ecológicos (norma UNE 48.300-94, pinturas y barnices de interior con ecoetiquetado).

Se evitarán las pinturas con disolventes.

Para minimizar el impacto de ruido, los acabados de fachada de las edificaciones se harán con material absorbente evitando los materiales muy reflectantes (art. 9.11.3, PGMOU).

La distribución de volúmenes será tal que se protejan por efecto pantalla las partes del edificio sensibles a las fuentes o direcciones del ruido y la orientación presentará la menor superficie de exposición a ellas.

Las zonas de servicios comunes deberán concentrarse en áreas que no requieran un nivel alto de exigencias acústicas.

Se recomienda que las viviendas dispongan como mínimo de dos fachadas, orientación opuesta que garantiza la máxima ventilación cruzada de brisas favorables, soleamiento e iluminación con luz natural adecuada en zonas de estar, cocinas y dormitorios, que reduce el consumo de energía e incrementa las condiciones de confort.

La distribución interior de la vivienda debe favorecer la orientación sur para las zonas de estar.

Se recomienda en las fachadas orientadas al Sur, prever mecanismos, como galerías acristaladas, para la captación solar en invierno y una protección de sombra en verano. Evitar estos mecanismos para las fachadas orientadas a Norte. Prever la instalación de toldos exteriores, porches, umbráculos, pérgolas y otros mecanismos, en las fachadas orientadas a poniente.

Los espacios con menos exigencias de confort térmico se utilizarán como barrera de protección del resto de habitaciones.

Siempre se justificará en el proyecto de Edificación las garantías de confort y climáticas.

Se favorecerá la recogida selectiva facilitando en las viviendas espacio suficiente para la ubicación de los diferentes recipientes, en la vivienda individual o en espacios comunitarios.

Con respecto al ahorro de agua, deben instalarse sistemas que permitan la reutilización del agua de lluvia. En las viviendas se instalarán sistemas de ahorro de agua en grifos, cisternas y duchas. Asimismo se deberá contemplar la posibilidad de instalar sistemas que permitan el aprovechamiento de las aguas grises, provenientes de lavadoras, lavabos o bañeras para el llenado de las cisternas de los inodoros.

Dado el efecto termorregulador de la vegetación, debe favorecerse la plantación de arbolado en las zonas verdes (públicas o privadas) situadas junto a las fachadas de los edificios. Para ello es conveniente el arbolado de hoja caduca que permita pasar la radiación solar en invierno y la tamicen, refrescando el ambiente, en verano.

Los colores de terminación de las fachadas deberán ser claros con el fin de proteger mejor del calor.

Utilización de carpinterías de baja permeabilidad y alta estanqueidad al aire, con doble acristalamiento o doble ventana.

Es preferible la utilización de lámparas de alumbrado de bajo consumo, especialmente en espacios comunitarios y espacios exteriores con largos periodos de encendido. Así mismo es conveniente la utilización de lámparas fluorescentes compactas antes que las lámparas de incandescencia o halógenas en espacios comunitarios.

Cuadro resumen manzanas Ordenanza 1ª:

Manzana	Sup. Parcela (m²)	Bloque/ vivienda	Altura (m)	le (m²/m²)	Edificabilidad (m²)
RMA-1	3.898,47	A	9,00+At	5,354	20.872,41
RMA-2		A	9,00+At		
		B	7,00+At		
	3.642,81	Total		4,50	16.392,65
Total	7.541,28				37.265,05

Ordenanza 2.ª Edificación residencial plurifamiliar en bloque, alineada a vial, RBA-

2.ª 1. - Ámbito.

Se aplicarán estas normas en las superficies que se grafían en el plano de Ordenación de Usos Pormenorizados del presente Plan Parcial con las siglas RBA-.

2.ª 2. - Ordenación.

Se conciben como bloques lineales abiertos de vivienda colectiva con frente de fachadas continuos.

Las alineaciones serán las definidas en el plano de Ordenación pormenorizada y los edificios vienen definidos por la línea poligonal envolvente, dentro de la cual se inscriben.

Este Plan Parcial define la ordenación precisa de modo que no es necesario un posterior instrumento de planeamiento, no obstante, según se establece en el apartado 4.2.2, se podrá redactar el correspondiente Estudio de Detalle.

2.ª 3. - Condiciones de uso.

* 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 permite el uso de vivienda o local en planta baja por fachadas completas a vial.

* Usos compatibles:

- Pequeños talleres y almacenes de venta.
- Se admiten los usos públicos de equipamiento a cargo de la Administración o de entidades privadas.
- Comercio y Restauración en locales en planta baja.
- Oficinas y servicios profesionales en planta baja y primera. Sin limitación en despachos profesionales
- Garajes.

2.ª 4. - Condiciones de higiene.

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

2.ª 5. - Condiciones de parcela.

Superficie mínima: la correspondiente a la definición de un bloque completo.

Frente mínimo: el conformado por el propio bloque.

2.ª 6. - Condiciones de edificabilidad

Edificabilidad neta sobre parcela queda reflejada en el cuadro resumen de esta ordenanza.

2.ª 7. - Condiciones de posición de la edificación:

Alineación:

La edificación será paralela a la alineación, retranqueándose la distancia acotada en los planos.

Ocupación:

El fondo máximo edificable y la ocupación máxima, quedan reflejados en los planos.

2.ª 8. - Condiciones de volumen:

Altura de la edificación:

Altura máxima y nº de plantas: quedan reflejados en el cuadro resumen de esta Ordenanza y en los planos correspondientes.

Áticos:

En todas las edificaciones están permitidos los áticos y estos se retranquearán como mínimo 3 m. de la alineación, quedando dentro de la línea trazada desde la cara superior del forjado a 45°.

Cuerpos volados:

Si los vuelos se ejecutan sobre la propia parcela, serán como máximo de 1 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 estará a las condiciones de las Ordenanzas Municipales de Edificación.

Sótanos y semisótanos:

Se podrán establecer:

1. Las instalaciones al servicio de la edificación.

2. Aparcamiento y garajes.

3. Los usos no residenciales funcionalmente complementario 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.

Superficie bajo cubierta inclinada:

Se autorizarán cuando:

1. Estén destinados a depósitos, trasteros o buhardillas o instalaciones generales del edificio.

2. Estén ligados de forma indivisible al local de la planta inferior, vivienda o uso permitido, con acceso desde este como espacio adicional o doble altura.

La superficie bajo cubierta inclinada de altura mayor de 1.5 m, computará en la edificabilidad asignada.

Cubierta plana:

Se autoriza la instalación de:

1. Trasteros, si no existe planta ático, con 2.5 m. de altura desde el ultimo forjado y retranqueados 4 m. de fachadas. Será uno por vivienda o local como elemento inseparable y máximo de 10 m² útiles. El acceso será desde la escalera común del edificio o desde la terraza.

2. Depósitos o instalaciones generales del edificio.

3. Elementos ajardinados de uso común al edificio.

2.ª 9- Condiciones particulares:

Aparcamiento:

Es obligatorio una plaza cada 100m² construidos y en todo caso una por vivienda, y si esta tuviere mas de 150 m² construidos deberán preverse dos plazas de aparcamiento y cada 100 m² construidos de uso comercial.

Espacios libres:

Los espacios libres privados de cada parcela se consideran indivisibles, sin perjuicio de la construcción de los edificios y su subdivisión con arreglo a la legislación de propiedad horizontal.

Se constituirá sobre las zonas de espacios libres privados destinadas a utilización conjunta, una comunidad de propietarios que garantice, según proceda en derecho, un uso común de la misma de tal modo que la posibilidad de utilizarla y el deber de conservarla sea igual para todas y cada una de las viviendas permitidas en la manzana.

Los espacios libres privados perimetrales al viario y edificación no serán vallados en caso de uso comercial en planta baja, solo los accesos de comunicación entre bloques y espacios libres privados interiores.

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 3.00 m.

Los espacios libres privados resultantes, una vez descontada la edificación, tendrán una superficie no inferior al 50 % ajardinada. Dentro de esta superficie se podrá ubicar la piscina, caso de existir.

El resto del espacio se dedicará a otros usos tales como terrazas, zonas deportivas, áreas de relación... permitiéndose construcciones no cubiertas o semicubiertas como pérgolas, o edificaciones auxiliares de instalaciones deportivas con un máximo del 5% del espacio libre, sin que computen a efectos de edificabilidad.

Garajes:

En el subsuelo se ubicarán los garajes al servicio de la edificación, pudiendo sobrepasar la proyección en planta de la edificación en el interior de la parcela, como se define en el plano: «ordenación interior de las manzanas», respetando los porcentajes de diferentes usos mencionados en los párrafos anteriores.

Los accesos al garaje serán comunes para cada bloque.

Si el garaje se sitúa bajo el espacio libre privado de la parcela, se deberá instalar 1m de tierra bajo la cota de la parcela con el fin de destinar el espacio a plantación de vegetación y arbolado.

Instalaciones:

Se recomienda que los servicios de calefacción y agua caliente sanitaria sean centralizados para todo el edificio.

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

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

Cubiertas:

Las cubiertas de los edificios contarán con superficie accesible para la instalación de captadores y acumuladores solares u otras fuentes de energías renovables.

2.ª 10. - Condiciones estéticas.

El bloque o manzana se edifica en su totalidad, por lo que la altura de cornisa la determinará el arquitecto, dentro de los parámetros fijados en estas ordenanzas.

La introducción de fuentes de energía de eficacia energética hace que los nuevos elementos que puedan intervenir en la composición del edificio queden integrados estéticamente y justificados en el Proyecto de Edificación.

Los Proyectos de edificación deberán prever la ubicación de futuros elementos de climatización, central o individualizada, de tal manera que queden integrados en la composición estética del edificio.

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.

2.ª 11. - Condiciones ambientales.

En la construcción se favorecerá la utilización de materiales de bajo coste energético y reducido efecto contaminante en su proceso de extracción, elaboración industrial y de puesta en obra, así como la de aquellos que sean reutilizables o reciclables, de forma que agotada su vida útil no genere residuos.

Utilizar materiales de aislamiento que no contengan CFC ni HCFC. Los materiales sintéticos más recomendables son polietileno y polipropileno-copolímero (PE y PPC) o el poliestireno expandido (EPS).

Utilización de áridos reciclados, procedentes de los escombros de derribo, después de su tratamiento adecuado. En su defecto serán de canteras autorizadas.

Utilizar pinturas o barnices que cumplan normas de criterios ecológicos (norma UNE 48.300-94, pinturas y barnices de interior con ecoetiquetado).

Se evitarán las pinturas con disolventes.

Para minimizar el impacto de ruido, los acabados de fachada de las edificaciones se harán con material absorbente evitando los materiales muy reflectantes (art. 9.11.3, PGMOU).

La distribución de volúmenes será tal que se protejan por efecto pantalla las partes del edificio sensibles a las fuentes o direcciones del ruido y la orientación presentará la menor superficie de exposición a ellas.

Las zonas de servicios comunes deberán concentrarse en áreas que no requieran un nivel alto de exigencias acústicas.

Se recomienda que las viviendas dispongan como mínimo de dos fachadas, orientación opuesta que garantiza la máxima ventilación cruzada de brisas favorables, soleamiento e iluminación con luz natural adecuada en zonas de estar, cocinas y dormitorios, que reduce el consumo de energía e incrementa las condiciones de confort.

La distribución interior de la vivienda debe favorecer la orientación sur para las zonas de estar.

Se recomienda en las fachadas orientadas al Sur, prever mecanismos, como galerías acristaladas, para la captación solar en invierno y una protección de sombra en verano. Evitar estos mecanismos para las fachadas orientadas a Norte. Prever la instalación de toldos exteriores, porches, umbráculos, pérgolas y otros mecanismos, en las fachadas orientadas a poniente.

Los espacios con menos exigencias de confort térmico se utilizarán como barrera de protección del resto de habitaciones.

Siempre se justificará en el proyecto de Edificación las garantías de confort y climáticas.

Se favorecerá la recogida selectiva facilitando en las viviendas espacio suficiente para la ubicación de los diferentes recipientes, en la vivienda individual o en espacios comunitarios.

Con respecto al ahorro de agua, deben instalarse sistemas que permitan la reutilización del agua de lluvia. En las viviendas se instalarán sistemas de ahorro de agua en grifos, cisternas y duchas. Así mismo se deberá contemplar la posibilidad de instalar sistemas que permitan el aprovechamiento de las aguas grises, provenientes de lavadoras, lavabos o bañeras para el llenado de las cisternas de los inodoros.

Dado el efecto termorregulador de la vegetación, debe favorecerse la plantación de arbolado en las zonas verdes (públicas o privadas) situadas junto a las fachadas de los edificios. Para ello es conveniente el arbolado de hoja caduca que permita pasar la radiación solar en invierno y la tamicen, refrescando el ambiente, en verano.

Los colores de terminación de las fachadas deberán ser claros con el fin de proteger mejor del calor.

Utilización de carpinterías de baja permeabilidad y alta estanqueidad al aire, con doble acristalamiento o doble ventana.

Es preferible la utilización de lámparas de alumbrado de bajo consumo, especialmente en espacios comunitarios y espacios exteriores con largos periodos de encendido. Asimismo es conveniente la utilización de lámparas fluorescentes compactas antes que las lámparas de incandescencia o halógenas en espacios comunitarios.

Cuadro resumen manzanas Ordenanza 2ª:

Manzana	Sup. Parcela (m ²)	Bloque/ vivienda	Altura (m)	le (m ² /m ²)	Edificabilidad (m ²)
RBA-1	3.224,91	A	7,00+At	2,35	7.578,54
		B	5,00+At		
		Total			
RBA-2	3.530,75	A	7,00+At	2,35	8.297,26
		B	5,00+At		
		Total			
RBA-3	10.516,07	A	7,00+At	2,50	26.290,18
		B	7,00+At		
		Total			
RBA-4	9.940,86	A	7,00+At	2,50	24.852,15
		B	7,00+At		
		Total			
RBA-5	7.978,12	A	5,00+At	2,05	16.355,15
		B	5,00+At		
		Total			
RBA-6	7.541,73	A	5,00+At	2,05	15.460,55
		B	5,00+At		
		Total			
Total	42.732,44				98.833,82

Ordenanza 3.ª Edificación residencial unifamiliar adosada, RDA-.

3.ª 1. - Ambito.

Se aplicaran estas normas en las superficies reflejadas en el plano de Ordenación de Usos Pormenorizados del presente Plan Parcial con las siglas RDA-.

3.ª 2. - Ordenación.

Se concibe como manzanas ajardinadas, con tipología residencial unifamiliar adosada en hilera, con limitación de alturas y profundidad.

Las alineaciones serán las definidas en el plano de Ordenación pormenorizada.

Este Plan Parcial define la ordenación precisa de modo que no es necesario un posterior instrumento de planeamiento, no obstante, según se establece en el apartado 4.2.2, se podrá redactar el correspondiente Estudio de Detalle.

3.ª 3. - Condiciones de uso.

* El uso característico es el residencial, con tipología de vivienda unifamiliar adosada en hilera.

* Usos compatibles:

- Talleres domésticos
- Se admiten los usos públicos de equipamiento a cargo de la Administración o de entidades privadas.
- Comercio local.
- Oficinas y servicios profesionales.
- Garajes

3.ª 4. - Condiciones de higiene.

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

3.ª 5. - Condiciones de parcela.

Superficie mínima: 120 m².

Frente mínimo: 6 m.

3.ª 6. - Condiciones de edificabilidad

Edificabilidad neta sobre parcela es de 1.15 m²/m².

3.ª 7. - Condiciones de posición de la edificación:

Alineación:

Lindero frontal a vial público: 5 m.

Lindero frontal a vial privado o zona verde: 4 m.

Lindero trasero: 3 m.

Estas condiciones podrán ser definidas por el proyecto de edificación siempre y cuando el proyecto abarque una manzana completa.

Ocupación:

Fondo máximo edificable: 12 m.

Posición:

No se permitirán fachadas de más de 60 m. de longitud

La anchura de las vías privadas será como mínimo de 5 m.

3.ª8. - Condiciones de volumen:

Altura de la edificación:

Altura máxima y n.º de plantas: II plantas + Ático, 10 m.

Áticos:

En todas las edificaciones están permitidos los áticos y estos se retranquearán como mínimo 3 m de la alineación, quedando dentro de la línea trazada desde la cara superior del forjado a 45º.

Cuerpos volados:

Si los vuelos se ejecutan sobre la propia parcela, serán como máximo de 1 m. y la longitud de los vuelos serán como máximo del 75% de la fachada afectada siendo la altura mínima sobre la rasante de 3 m.

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

Sótanos y semisótanos:

Se podrán establecer:

1. Las instalaciones al servicio de la edificación.
2. Aparcamiento y garajes.
3. Los usos no residenciales funcionalmente complementario 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.

Superficie bajo cubierta inclinada:

Se autorizarán cuando:

1. Estén destinados a depósitos, trasteros o buhardillas o instalaciones generales del edificio.
2. Estén ligados de forma indivisible al local de la planta inferior, vivienda o uso permitido, con acceso desde este como espacio adicional o doble altura.

La superficie bajo cubierta inclinada de altura mayor de 1.5 m, computará en la edificabilidad asignada.

Cubierta plana:

Se autoriza la instalación de:

1. Depósitos o instalaciones generales del edificio.
2. Elementos ajardinados.

3.ª 9- Condiciones particulares:

Aparcamiento:

Es obligatorio una plaza cada 100m² construidos y en todo caso una por vivienda, y si esta tuviere mas de 150 m² construidos deberán preverse dos plazas de aparcamiento y cada 100 m² construidos de uso comercial.

Espacios libres:

Los espacios libres de la parcela serán tratados como espacios ajardinados.

Instalaciones:

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

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

Cubiertas:

Las cubiertas de los edificios contarán con superficie accesible para la instalación de captadores y acumuladores solares u otras fuentes de energías renovables.

3.ª 10. - Condiciones estéticas.

La introducción de fuentes de energía de eficacia energética hace que los nuevos elementos que puedan intervenir en la composición del edificio queden integrados estéticamente y justificados en el Proyecto de Edificación.

Los Proyectos de Edificación deberán prever la ubicación de futuros elementos de climatización, central o individualizada, de tal manera que queden integrados en la composición estética del edificio.

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.

3.ª 11. - Condiciones ambientales.

En la construcción se favorecerá la utilización de materiales de bajo coste energético y reducido efecto contaminante en su proceso de extracción, elaboración industrial y de puesta en obra, así como la de aquellos que sean reutilizables o reciclables, de forma que agotada su vida útil no genere residuos.

Utilizar materiales de aislamiento que no contengan CFC ni HCFC. Los materiales sintéticos más recomendables son polietileno y polipropileno-copolímero (PE y PPC) o el poliestireno expandido (EPS).

Utilización de áridos reciclados, procedentes de los escombros de derribo, después de su tratamiento adecuado. En su defecto serán de canteras autorizadas.

Utilizar pinturas o barnices que cumplan normas de criterios ecológicos (norma UNE 48.300-94, pinturas y barnices de interior con ecoetiquetado).

Se evitarán las pinturas con disolventes.

Para minimizar el impacto de ruido, los acabados de fachada de las edificaciones se harán con material absorbente evitando los materiales muy reflectantes (art.9.11.3, PGMOU).

La distribución de volúmenes será tal que se protejan por efecto pantalla las partes del edificio sensibles a las fuentes o direcciones del ruido y la orientación presentará la menor superficie de exposición a ellas.

Las zonas de servicios comunes deberán concentrarse en áreas que no requieran un nivel alto de exigencias acústicas.

Se recomienda que las viviendas dispongan como mínimo de dos fachadas, orientación opuesta que garantiza la máxima ventilación cruzada de brisas favorables,

soleamiento e iluminación con luz natural adecuada en zonas de estar, cocinas y dormitorios, que reduce el consumo de energía e incrementa las condiciones de confort.

La distribución interior de la vivienda debe favorecer la orientación sur para las zonas de estar.

Se recomienda en las fachadas orientadas al sur, prever mecanismos, como galerías acristaladas, para la captación solar en invierno y una protección de sombra en verano. Evitar estos mecanismos para las fachadas orientadas a Norte. Prever la instalación de toldos exteriores, porches, umbráculos, pérgolas y otros mecanismos, en las fachadas orientadas a poniente.

Los espacios con menos exigencias de confort térmico se utilizarán como barrera de protección del resto de habitaciones.

Siempre se justificará en el proyecto de edificación las garantías de confort y climáticas.

Se favorecerá la recogida selectiva facilitando en las viviendas espacio suficiente para la ubicación de los diferentes recipientes, en la vivienda individual o en espacios comunitarios.

Con respecto al ahorro de agua, deben instalarse sistemas que permitan la reutilización del agua de lluvia. En las viviendas se instalarán sistemas de ahorro de agua en grifos, cisternas y duchas. Así mismo se deberá contemplar la posibilidad de instalar sistemas que permitan el aprovechamiento de las aguas grises, provenientes de lavadoras, lavabos o bañeras para el llenado de las cisternas de los inodoros.

Dado el efecto termorregulador de la vegetación, debe favorecerse la plantación de arbolado en las zonas verdes (públicas o privadas) situadas junto a las fachadas de los edificios. Para ello es conveniente el arbolado de hoja caduca que permita pasar la radiación solar en invierno y la tamicen, refrescando el ambiente, en verano.

Los colores de terminación de las fachadas deberán ser claros con el fin de proteger mejor del calor.

Utilización de carpinterías de baja permeabilidad y alta estanqueidad al aire, con doble acristalamiento o doble ventana.

Es preferible la utilización de lámparas de alumbrado de bajo consumo, especialmente en espacios comunitarios y espacios exteriores con largos periodos de encendido. Así mismo es conveniente la utilización de lámparas fluorescentes compactas antes que las lámparas de incandescencia o halógenas en espacios comunitarios.

Cuadro resumen manzanas Ordenanza 3ª:

Manzana	Sup. Parcela (m ²)	Bloque/ vivienda	Altura (m)	le (m ² /m ²)	Edificabilidad (m ²)
RDA-1	1.832,26	14 UND	2,00+At	1,15	2.107,10
RDA-2	1.832,26	14 UND	2,00+At	1,15	2.107,10
RDA-3	1.725,47	12 UND	2,00+At	1,15	1.984,29

Manzana	Sup. Parcela (m ²)	Bloque/ vivienda	Altura (m)	le (m ² /m ²)	Edificabilidad (m ²)
RDA-4	1.725,47	12 UND	2,00+At	1,15	1.984,29
RDA-5	962,02	7 UND	2,00+At	1,15	1.106,32
RDA-6	962,02	7 UND	2,00+At	1,15	1.106,32
RDA-7	906,02	6 UND	2,00+At	1,15	1.041,92
RDA-8	906,02	6 UND	2,00+At	1,15	1.041,92
Total	10.851,54				12.479,27

Ordenanza 4.ª Edificación residencial unifamiliar exenta, RFA

4.ª 1. - Ámbito.

Se aplicaran estas normas en las superficies que se grafía en el plano de Ordenación de Usos Pormenorizados del presente Plan Parcial con las siglas RFA-.

4.ª 2. - Ordenación.

Se conciben como parcelas independientes ajardinadas de dimensiones urbanas para viviendas unifamiliares exentas que conforman la zona del sector contiguo al del carril de las Moreras .

Las alineaciones serán las definidas en el plano de Ordenación pormenorizada.

Este Plan Parcial define la ordenación precisa de modo que no es necesario un posterior instrumento de planeamiento, no obstante, según se establece en el apartado 4.2.2, se podrá redactar el correspondiente Estudio de Detalle.

4.ª 3. - Condiciones de uso.

* El uso característico es el residencial, con tipología de vivienda unifamiliar exenta con parcela ajardinada.

* Usos compatibles:

- Se admiten los usos públicos de equipamiento a cargo de la Administración o de entidades privadas.
- Comercio y Restauración.
- Oficinas y servicios profesionales.
- Garajes.

4.ª 4. - Condiciones de higiene.

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

4.ª 5. -Condiciones de parcela.

Superficie mínima: 320 m².

Frente mínimo: 15 m.

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

a) A vial: hasta 0.80 m. con elementos sólidos y opacos y con elementos ligeros y transparentes hasta una altura de 1.50 m.

b) A medianera o lindero privado: hasta una altura de 2.10 m. con elementos sólidos y opacos.

4.ª 6. - Condiciones de edificabilidad

Edificabilidad neta sobre parcela: 0.80 m²/m².

4.ª 7. - Condiciones de posición de la edificación:

Alineación:

Retranqueo a vial público: 5,00 m.

Retranqueo a vial privado y zonas verdes: 4.00 m.

Retranqueo a resto de linderos: 2,00 m.

Estas condiciones podrán ser definidas por el proyecto de edificación siempre y cuando el proyecto abarque una manzana completa.

Ocupación:

Ocupación máxima: 50% de la parcela.

4.ª 8. - Condiciones de volumen:

Altura de la edificación:

Altura máxima y nº de plantas: 11 plantas +Ático, 10,00 m.

Áticos:

En todas las edificaciones están permitidos los áticos y estos se retranquearán como mínimo 3 m de la alineación, quedando dentro de la línea trazada desde la cara superior del forjado a 45°.

Cuerpos volados:

Si los vuelos se ejecutan sobre la propia parcela, serán como máximo de 1 m y la longitud de los vuelos serán como máximo del 75% de la fachada afectada siendo la altura mínima sobre la rasante de 3m.

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

Sótanos y semisótanos:

Se podrán establecer:

1. Las instalaciones al servicio de la edificación.
2. Aparcamiento y garajes.

La superficie por encima de 1,00 m de la rasante computará en la edificabilidad asignada.

Superficie bajo cubierta inclinada:

Se autorizarán cuando:

Estén destinados a depósitos, trasteros o buhardillas o instalaciones generales de la vivienda.

La superficie bajo cubierta inclinada de altura mayor de 1.5 m, computará en la edificabilidad asignada.

Cubierta plana:

Se autoriza la instalación de:

1. Depósitos o instalaciones generales de la vivienda.

2. Elementos ajardinados.

4.ª 9- Condiciones particulares:

Aparcamiento:

Es obligatorio una plaza cada 100m² construidos y en todo caso una por vivienda, y si esta tuviere mas de

150 m² construidos deberán preverse dos plazas de aparcamiento y cada 100 m² construidos de uso comercial.

Espacios libres:

Los espacios libres de la parcela serán tratados como espacios ajardinados.

Instalaciones:

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

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

Cubiertas:

Las cubiertas de los edificios contarán con superficie accesible para la instalación de captadores y acumuladores solares u otras fuentes de energías renovables.

4.ª 10. - Condiciones estéticas.

La introducción de fuentes de energía de eficacia energética hace que los nuevos elementos que puedan intervenir en la composición del edificio queden integrados estéticamente y justificados en el Proyecto de Edificación.

Los Proyectos de Edificación deberán prever la ubicación de futuros elementos de climatización, central o individualizada, de tal manera que queden integrados en la composición estética del edificio.

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.

4.ª 11. - Condiciones ambientales.

En la construcción se favorecerá la utilización de materiales de bajo coste energético y reducido efecto contaminante en su proceso de extracción, elaboración industrial y de puesta en obra, así como la de aquellos que sean reutilizables o reciclables, de forma que agotada su vida útil no genere residuos.

Utilizar materiales de aislamiento que no contengan CFC ni HCFC. Los materiales sintéticos más recomendables son polietileno y polipropileno-copolímero (PE y PPC) o el poliestireno expandido (EPS).

Utilización de áridos reciclados, procedentes de los escombros de derribo, después de su tratamiento adecuado. En su defecto serán de canteras autorizadas.

Utilizar pinturas o barnices que cumplan normas de criterios ecológicos (norma UNE 48.300-94, pinturas y barnices de interior con ecoetiquetado).

Se evitarán las pinturas con disolventes.

Para minimizar el impacto de ruido, los acabados de fachada de las edificaciones se harán con material absorbente evitando los materiales muy reflectantes (art.9.11.3, PGMOU).

La distribución de volúmenes será tal que se protejan por efecto pantalla las partes del edificio sensibles a las fuentes o direcciones del ruido y la orientación presentará la menor superficie de exposición a ellas.

Las zonas de servicios comunes deberán concentrarse en áreas que no requieran un nivel alto de exigencias acústicas.

Se recomienda que las viviendas dispongan como mínimo de dos fachadas, orientación opuesta que garantiza la máxima ventilación cruzada de brisas favorables, soleamiento e iluminación con luz natural adecuada en zonas de estar, cocinas y dormitorios, que reduce el consumo de energía e incrementa las condiciones de confort.

La distribución interior de la vivienda debe favorecer la orientación sur para las zonas de estar.

Se recomienda en las fachadas orientadas al sur, prever mecanismos, como galerías acristaladas, para la captación solar en invierno y una protección de sombra en verano. Evitar estos mecanismos para las fachadas orientadas a Norte. Prever la instalación de toldos exteriores, porches, umbráculos, pérgolas y otros mecanismos, en las fachadas orientadas a poniente.

Los espacios con menos exigencias de confort térmico se utilizarán como barrera de protección del resto de habitaciones.

Siempre se justificará en el proyecto de edificación las garantías de confort y climáticas.

Se favorecerá la recogida selectiva facilitando en las viviendas espacio suficiente para la ubicación de los diferentes recipientes, en la vivienda individual o en espacios comunitarios.

Con respecto al ahorro de agua, deben instalarse sistemas que permitan la reutilización del agua de lluvia. En las viviendas se instalarán sistemas de ahorro de agua en grifos, cisternas y duchas. Así mismo se deberá contemplar la posibilidad de instalar sistemas que permitan el aprovechamiento de las aguas grises, provenientes de lavadoras, lavabos o bañeras para el llenado de las cisternas de los inodoros.

Dado el efecto termorregulador de la vegetación, debe favorecerse la plantación de arbolado en las zonas verdes (públicas o privadas) situadas junto a las fachadas de los edificios. Para ello es conveniente el arbolado de hoja caduca que permita pasar la radiación solar en invierno y la tamicen, refrescando el ambiente, en verano.

Los colores de terminación de las fachadas deberán ser claros con el fin de proteger mejor del calor.

Utilización de carpinterías de baja permeabilidad y alta estanqueidad al aire, con doble acristalamiento o doble ventana.

Es preferible la utilización de lámparas de alumbrado de bajo consumo, especialmente en espacios comunitarios y espacios exteriores con largos periodos de encendido. Así mismo es conveniente la utilización de lámparas fluorescentes compactas antes que las

lámparas de incandescencia o halógenas en espacios comunitarios.

Cuadro resumen manzanas Ordenanza 4ª:

Manzana	Sup. Parcela (m²)	Bloque/ vivienda	Altura (m)	le (m²/m²)	Edificabilidad (m²)
RFA-1	1.237,28	4 UND	2,00+At	0,80	989,82
RFA-2	1.237,28	4 UND	2,00+At	0,80	989,82
RFA-3	1.238,93	4 UND	2,00+At	0,80	991,14
RFA-4	1.204,60	4 UND	2,00+At	0,80	963,68
RFA-5	1.204,60	4 UND	2,00+At	0,80	963,68
RFA-6	1.146,11	3 UND	2,00+At	0,80	916,89
Total	7.268,80				5.815,04

4.3.2. Zona de uso de equipamientos públicos.

Ordenanza 5.ª Edificación de equipamientos. DE-

5.ª 1. - Ámbito.

Se aplicaran estas normas en las superficies que se grafía en el plano de Ordenación de Usos Pormenorizados del presente Plan Parcial con las siglas DE-.

5.ª 2. - Ordenación.

Concepto de parcelas independientes exentas que facilita la ubicación de las dotaciones públicas necesarias.

Este Plan Parcial define la ordenación precisa de modo que no es necesario un posterior instrumento de planeamiento, no obstante, según se establece en el apartado 4.2.2, se podrá redactar el correspondiente Estudio de Detalle.

5.ª 3. - Condiciones de uso.

* El uso característico es el de equipamiento público en todas sus categorías:

- Equipamiento Docente DE-Doc

- Equipamiento Deportivo, DE-Dep.

- Equipamiento SIPS:

- Equipamiento Social, DE-S-: Uso Religioso, DE-Sr. Uso Sanitario, DE-Ss. Uso Asistencial, DE-Sa. Uso Administrativo, DE-Sad. Uso Cultural, DE-Su. Uso Recreativo, DE-Sre. Uso Club Ancianos, DE-San.

5.ª 4. - Condiciones de higiene.

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

5.ª 5. -Condiciones de parcela.

Superficie mínima: 1.000 m2, excepto la parcela deportiva que será de 1.500 m2 y las condicionadas por la normativa sectorial.

5.ª 6. - Condiciones de edificabilidad

Edificabilidad : 2 m2/m2.

5.ª 7. - Condiciones de posición de la edificación:

Alineación:

Retranqueo mínimo a lindero: 3 m, a excepción de la que se establezca expresamente en los planos de ordenación.

5.^a 8. - Condiciones de volumen:

Altura de la edificación:

Altura máxima y nº de plantas. III + At (12,00 m), excepto en el equipamiento de uso administrativo, donde la altura máxima y nº de plantas es de VI+At (21m).

Altura mínima y nº de plantas: I

Sótanos y semisótanos:

Se podrán establecer:

1. Las instalaciones al servicio de la edificación.
2. Aparcamiento y garajes.

Superficie bajo cubierta inclinada:

Se autorizarán cuando estén destinados a depósitos, trasteros o buhardillas o instalaciones o condiciones generales de la edificación.

Cubierta plana:

Se autoriza la instalación de:

3. Depósitos o instalaciones generales del edificio.
4. Elementos ajardinados.

5.^a 9- Condiciones particulares:

Aparcamiento:

Es obligatorio una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos, teniendo en cuenta las especificaciones que marca el PGOM en el art.3.6.8.

Espacios libres:

Los espacios libres de la parcela serán tratados como espacios ajardinados.

Instalaciones:

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

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

Cubiertas:

Las cubiertas de los edificios contarán con superficie accesible para la instalación de captadores y acumuladores solares u otras fuentes de energías renovables.

5.^a 10. - Condiciones estéticas.

La introducción de fuentes de energía de eficacia energética hace que los nuevos elementos que puedan intervenir en la composición del edificio queden integrados estéticamente y justificados en el Proyecto de Edificación.

Los Proyectos de Edificación deberán prever la ubicación de futuros elementos de climatización, central o individualizada, de tal manera que queden integrados en la composición estética del edificio.

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.

5.^a 11. - Condiciones ambientales.

En la construcción se favorecerá la utilización de materiales de bajo coste energético y reducido efecto contaminante en su proceso de extracción, elaboración industrial y de puesta en obra, así como la de aquellos que sean reutilizables o reciclables, de forma que agotada su vida útil no genere residuos.

Utilizar materiales de aislamiento que no contengan CFC ni HCFC. Los materiales sintéticos más recomendables son polietileno y polipropileno-copolímero (PE y PPC) o el poliestireno expandido (EPS).

Utilización de áridos reciclados, procedentes de los escombros de derribo, después de su tratamiento adecuado. En su defecto serán de canteras autorizadas.

Utilizar pinturas o barnices que cumplan normas de criterios ecológicos (norma UNE 48.300-94, pinturas y barnices de interior con ecoetiquetado).

Se evitarán las pinturas con disolventes.

Para minimizar el impacto de ruido, los acabados de fachada de las edificaciones se harán con material absorbente evitando los materiales muy reflectantes (art. 9.11.3, PGMOU).

La distribución de volúmenes será tal que se protejan por efecto pantalla las partes del edificio sensibles a las fuentes o direcciones del ruido y la orientación presentará la menor superficie de exposición a ellas.

Las zonas de servicios comunes deberán concentrarse en áreas que no requieran un nivel alto de exigencias acústicas.

Se recomienda en las fachadas orientadas al sur, prever mecanismos, como galerías acristaladas, para la captación solar en invierno y una protección de sombra en verano. Evitar estos mecanismos para las fachadas orientadas a Norte. Prever la instalación de toldos exteriores, porches, umbráculos, pérgolas y otros mecanismos, en las fachadas orientadas a poniente.

Los espacios con menos exigencias de confort térmico se utilizarán como barrera de protección del resto de habitaciones.

Siempre se justificará en el proyecto de edificación las garantías de confort y climáticas.

Con respecto al ahorro de agua, deben instalarse sistemas que permitan la reutilización del agua de lluvia. Así mismo se deberá contemplar la posibilidad de instalar sistemas que permitan el aprovechamiento de las aguas grises, provenientes de lavadoras, lavabos o bañeras para el llenado de las cisternas de los inodoros.

Dado el efecto termorregulador de la vegetación, debe favorecerse la plantación de arbolado en las zonas verdes (públicas o privadas) situadas junto a las fachadas de los edificios. Para ello es conveniente el arbolado de hoja caduca que permita pasar la radiación solar en invierno y la tamicen, refrescando el ambiente, en verano.

Los colores de terminación de las fachadas deberán ser claros con el fin de proteger mejor del calor.

Utilización de carpinterías de baja permeabilidad y alta estanqueidad al aire, con doble acristalamiento o doble ventana.

Es preferible la utilización de lámparas de alumbrado de bajo consumo, especialmente en espacios comunitarios y espacios exteriores con largos periodos de encendido. Así mismo es conveniente la utilización de lámparas fluorescentes compactas antes que las lámparas de incandescencia o halógenas en espacios comunitarios.

4.3.3. Zona de uso de espacios libres.

Ordenanza 6.ª De espacios libres EV-

6.ª 1. - Ámbito.

Se aplicaran estas normas en las superficies que se grafía en el plano de Ordenación de Usos Pormenorizados del presente Plan Parcial con las siglas EV.

6.ª 2. - Ordenación.

Las alineaciones serán las definidas en el plano de Ordenación pormenorizada.

El carril de Las Moreras será tratado como senda verde y formara parte de la Red Básica de Sendas Verdes.

6.ª 3. - Condiciones de uso.

* El uso característico es el de espacios libres, adecuándose básicamente para la estancia y paseo de personas.

* Usos compatibles: Se admiten los usos públicos deportivos, instalaciones descubiertas, hasta una ocupación máxima del 10% de la superficie de la zona verde.

Admitirán pequeñas construcciones de carácter temporal o definitivo en régimen de concesión administrativa o autorización, como kioscos de periódicos y revistas, golosinas y bebidas no alcohólicas y similares así como instalaciones de servicios públicos.

Dada la holgura que existe en el cómputo de cesiones de zonas verdes respecto a lo que obliga la ley, se podrán situar los centros de transformación sobre las zonas verdes, pues con la disminución de superficie que éstos provocan, se seguirían cumpliendo los estándares reglamentarios.

* Usos prohibidos: Se prohíbe el resto de usos.

6.ª 4. - Condiciones de higiene.

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

6.ª 5. -Condiciones de parcela.

Superficie mínima: 200m².

En los espacios libres se respetaran los arboles existentes de mediano o gran porte así como especies singulares y protegidas y se estará a las disposiciones que para los espacios libres presenta el Plan Parcial.

4.3.4. Zona de uso del viario.

Ordenanza 7.ª VIARIO. V-

7.ª 1. - Ambito.

Se aplicaran estas normas en las superficies que se grafía en el plano de Ordenación de Usos Pormenorizados del presente Plan Parcial con la siglas V-.

7.ª 2. - Ordenación.

Las alineaciones serán las definidas en el plano correspondiente.

7.ª 3. - Condiciones de uso.

* El uso característico es el destinado a los espacios de dominio y uso público destinado a posibilitar el movimiento de los peatones y los vehículos motorizados, así como la ubicación de aparcamientos.

* Usos compatibles: Se admiten los usos de infraestructuras básicas y mobiliario urbano.

* Usos prohibidos: el resto de usos.

7.ª 4. - Condiciones de higiene.

Habrán de cumplirse las legislaciones sectoriales y demás vigentes.

7.ª 5- Condiciones particulares:

Aparcamiento:

Los grafiados en los planos.

Espacios libres:

Todos los ejes viarios de ancho igual o mayor de 10 m. serán arbolados.

Quedan reflejados en los planos los viarios con carril bici y el carril de Las Moreras será tratado como senda verde.

4.3.5. Zona de uso de servicios urbanos.

Ordenanza 8.ª Servicios urbanos

8.ª 1. - Ambito.

Se aplicaran estas normas a las infraestructuras básicas requeridas por el Plan Parcial.

8.ª 2. - Condiciones de higiene.

Habrán de cumplirse las legislaciones sectoriales y demás vigentes.

8.ª 3. - Condiciones de edificabilidad

Edificabilidad: 0.5 m²/m².

8.ª 4. - Condiciones de posición de la edificación:

Ocupación:

Ocupación máxima: 50%.

Sótanos y semisótanos:

Siempre que no exista impedimento tecnológico serán soterradas las instalaciones, excepto el transporte público.

8.ª 5. - Condiciones particulares:

Los espacios libres de las parcelas asignadas serán tratados como elementos de jardinería.

Los centros de transformación serán subterráneos según establece el PGMOU. Podrán situarse en espacios libres y los Proyectos de Urbanización podrán relocalizar los previstos.

El sistema de recogida de basuras se pretende que sea subterráneo.

4 Normas de protección: culturales y ambientales.

El contenido de este punto se desarrolla en el Estudio de Incidencia Ambiental.

4.5. Normas de gestión.

4.5.1. - Sistema de actuación.

El sistema de actuación será el de Concurrencia, de iniciativa pública, para la unidad de actuación prevista.

Este sistema está regulado en la Ley 1/2001 del suelo de la Región de Murcia en sus artículos 186, 187, 188, 189 y 190.

En este sistema, el Ayuntamiento convocará un concurso para la selección del urbanizador, que será el adjudicatario del Programa de Actuación.

El urbanizador ejecutará la actuación, elaborando y tramitando, en su caso, los proyectos de reparcelación y urbanización, cuando no se contuvieran en el Programa de actuación, así como la financiación de los gastos de urbanización que le serán retribuidos por los propietarios mediante la cesión de solares urbanizados o bien en metálico mediante cuotas de urbanización.

Las características del sistema, las peculiaridades del Programa de Actuación, la Ejecución de la actuación y los derechos de los propietarios y del urbanizador se describen detalladamente en los artículos de la legislación autonómica mencionados anteriormente.

4.5.2. - Plazos de actuación.

Los plazos previstos para la ejecución de la unidad establecida quedan reflejados en el documento 5 - Plan de Actuación, en una etapa de 3 años:

1.º año: Concurso: Programa de actuación. Proyecto reparcelación y urbanización. Inicio de obras de urbanización.

2.º año: Obras de urbanización.

3.º año: Finalización de obras de urbanización. Solicitud de licencias de obras de edificación

En todo el proceso se estará a lo dispuesto en la Ley 1/2001 del suelo de la Región de Murcia y en el Reglamento de Gestión Urbanística.

4.6. Normas de urbanización.

4.6.1. Proyectos de urbanización.

La ejecución de las obras de urbanización contenidas en el presente Plan Parcial se llevará a cabo mediante la redacción del correspondiente Proyecto de Urbanización, pudiéndose definir fases para su ejecución y desarrollo.

Los proyectos de Urbanización tendrán en cuenta las determinaciones del presente Plan Parcial y lo dispuesto en la Normalización en obras de Urbanización del Excmo. Ayuntamiento de Murcia, así como el Plan Especial de Infraestructuras Hidráulicas, actualmente en fase de Avance.

Se procederá al reajuste y definición de todos aquellos parámetros de servicios de infraestructuras que no afecten a las determinaciones del Plan Parcial.

Las cotas de rasante de la red viaria podrán modificarse si las características del trazado o de la red de saneamiento así lo demandasen.

En los espacios libres se respetarán los árboles existentes de mediano o gran porte así como especies singulares y protegidas y se estará a las disposiciones que para los espacios libres presenta el Plan Parcial.

Los centros de transformación serán subterráneos según establece el PGMOU. Podrán situarse en espacios libres y los Proyectos de Urbanización podrán relocalizar los previstos.

El sistema de recogida de basuras se pretende que sea subterráneo.»

Murcia, 27 de octubre de 2004.—El Teniente de Alcalde-Delegado de Urbanismo, Fernando Berberena Loperena.

San Javier

15075 Aprobación definitiva mediante acuerdo de Pleno de fecha 21 de junio de 2004 la nueva Ordenanza de Precios Públicos.

Aprobada definitivamente, mediante acuerdo de Pleno de fecha 21 de junio de 2004, la nueva Ordenanza de Precios Públicos, por utilización de las instalaciones y servicios del Patronato Deportivo Municipal, se procede a su publicación íntegra, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de Abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, a los efectos de su entrada en vigor:

Parte dispositiva del acuerdo del Pleno de fecha 21 de Junio de 2004:

«**Primero.** Aprobar provisionalmente la nueva Ordenanza de Precios Públicos, por utilización de las instalaciones y servicios del Patronato Deportivo Municipal de San Javier.

Segundo. Que se exponga al público el expediente por un plazo de treinta días, previo anuncio en el Boletín Oficial de la Región de Murcia y en un diario de los de mayor difusión de la Región, durante los cuales podrán los interesados examinarlo y presentar las reclamaciones que estimen oportunas.

Tercero. De no interponerse reclamaciones o sugerencias durante el citado plazo, la ordenanza se entenderá aprobada definitivamente, entrando en vigor al día siguiente de la publicación de su texto íntegro en el Boletín Oficial de la Región de Murcia.