

2- La altura se medirá en la vertical que pase por el punto medio de la línea de fachada o en el portal de la edificación, contada desde el nivel de la acera hasta el plano inferior del forjado de cubierta.

La media de altura del intrados del primer forjado sobre la acera será igual o menor de 1 m.

La ordenación será a base de viviendas unifamiliares aisladas o pareadas, adosadas en hilera y plurifamiliares en bloques. La longitud máxima será de 180 m. en la tipología RD y no tendrá limitación de la RB.

Las tipologías serán de manzanas abiertas, semicerradas o cerradas.

En cualquiera de las tipologías se admiten los dúplex.

La edificación plurifamiliar en bloque podrá ocupar la totalidad de la manzana.

Las características de la ordenación se mantendrán por manzanas completas.

FONDO MÁXIMO: En plantas superiores 15 m. En planta baja vendrá definido por las alineaciones y retranqueos de fachadas, en su caso. En planta sótano la ocupación podrá ser total.

1.4. Condiciones estéticas:

Las fachadas recayentes a espacios libres se tratarán con similares calidades a las recayentes a vías públicas.

Todas las cocinas deberán disponer de un espacio para lavadero-tendedero de superficie útil mínima de 2 m²., resguardado de vistas desde el exterior.

ORDENANZA 2: PARCELAS DE DOTACIONES Y SERVICIOS:

2.1. Equipamiento docente y centro de interés social:

M². edificables: El número máximo de m². edificables será el que para cada parcela se fije en el Anexo a la Memoria denominado «Datos Numéricos» del presente Plan Parcial con un máximo de 2 m²./m².

Altura: Máximo de 3 plantas y 10 m. de altura.

Vuelos: Se permiten.

Ocupación: Libre.

Usos: Será el correspondiente al servicio previsto para cada manzana y sus instalaciones complementarias.-

2.2. Parque Deportivo:

EDIFICABILIDAD: 0,5 m²./m². y altura de 1 planta.

2.3. Espacios Libres:

EDIFICABILIDAD: De 0,005 m²./m². y altura de 1 planta.

USOS: KIOSCO, PUESTOS DE HELADO ...ETC.»

Murcia, 14 de marzo de 2005.—El Teniente de Alcalde-Delegado de Urbanismo, Fernando Berberena Loperena.

Murcia

5508 Aprobación definitiva del proyecto de modificación puntual número 36 del Plan General «Delimitación de un sector de suelo urbanizable de muy baja densidad (ZU-SU-Sn6) y ordenación pormenorizada del mismo, Finca Riquelme, en Sucina.

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Murcia, en sesión celebrada el día 25 de noviembre de 2004, acordó aprobar definitivamente el proyecto de modificación puntual n.º 36 del Plan General «delimitación de un sector de suelo urbanizable de muy baja densidad (ZU-SU-Sn6) y ordenación pormenorizada del mismo, Finca Riquelme, en Sucina.

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.

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

El texto de las normas urbanísticas de la referida modificación puntual n.º 36 es el siguiente:

«V.- Normativa Urbanística.

7.1.- DISPOSICIONES GENERALES.

El presente instrumento de ordenación del territorio desarrolla las determinaciones establecidas para el ámbito por el Plan General de Ordenación Urbana de Murcia, aprobado definitivamente el 31 de enero de 2001, dentro del suelo urbanizable en las zonas de Borde Serrano (SB), de relieve movido (SR) y de páramos con limitada tolerancia de usos turístico-residenciales (SF).

Las presentes Ordenanzas Regulatoras, tratan de reglamentar el uso de los terrenos y de la edificación pública y privada, relativas al presente documento, en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley del Suelo de la

Región de Murcia y, sin perjuicio de ésta, en el artículo 61 del Reglamento de Planeamiento.

Su ámbito de aplicación se refiere exclusivamente al área urbanizable que se define y ordena en la memoria y planos del presente documento.

Esta normativa desarrolla los criterios y condiciones establecidos para el sector, por el planeamiento de rango superior, siendo competencia del Documento fijar el resto de condiciones urbanísticas que permitan la configuración urbana prevista en el planeamiento general del municipio de Murcia.

Tanto la normativa como las ordenanzas reguladoras de los distintos usos habrán de entenderse complementarias a las determinaciones del planeamiento general del municipio de Murcia.

En todo lo que no esté previsto en la presente normativa y ordenanza relativo a definición de términos e interpretación de conceptos, regirá lo estipulado por las Normas Urbanísticas del planeamiento municipal de Murcia, que, en todo caso, serán de aplicación con carácter subsidiario y complementario en las situaciones no expresamente reguladas por este Documento, siempre que no supongan contradicción con determinaciones positivas de éste.

7.1.1.- DESARROLLO Y EJECUCIÓN

Debido a la gran entidad de la actuación, para el desarrollo del presente Documento será precisa la elaboración de los correspondientes Proyectos de Urbanización, Proyectos de Parcelación (en caso necesario), Estudios de Detalle (en su caso igualmente), Proyectos de Edificación, etc.

El contenido de dichos instrumentos será el establecido en la legislación urbanística vigente en la Región de Murcia, debiendo cumplir a su vez las condiciones establecidas en este Documento.

La división en solares representada en los planos es vinculante, pudiéndose dividir las mismas en más pequeñas sin modificar los elementos estructurantes. Para cualquier parcelación habrá de tenerse en cuenta la superficie definida como mínima en cada una de las ordenanzas del presente Documento, cumpliendo además, que todas las parcelas deberán contar con acceso directo desde la vía pública.

Las características de edificabilidad máxima en cada manzana serán las determinadas en el presente Documento, pudiéndose variar mediante Estudio de Detalle, sin superar en ningún caso el máximo establecido para la totalidad de la urbanización.

7.1.2.- LICENCIAS URBANÍSTICAS

La concesión de licencias urbanísticas para construcción, reforma o demolición de edificios o instalaciones, corresponde al Ayuntamiento de Murcia, quien sólo podrá concederlas en suelo que tenga la condición de solar, por contar con los servicios necesarios de acuerdo con la Ley, o se asegure la

ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización. Arts. 211 y 162 Ley 1/2001.

Si las obras de urbanización correspondientes a la etapa o polígono donde se solicita la licencia no estuviesen concluidas, será requisito indispensable, además de la prestación de garantías previstas por la Ley, que el Proyecto de Compensación haya adquirido firmeza en vía administrativa.

7.1.3.- INSPECCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

La inspección técnica de las obras por parte del Ayuntamiento será preceptiva y permanente, sin perjuicio de la realizada por los promotores, con objeto de realizar las comprobaciones técnicas de todas las unidades en la forma que establezcan los respectivos pliegos de condiciones.

Será obligatoria la ejecución de las obras que fuesen precisas si los resultados de las comprobaciones municipales no son satisfactorios.

Una vez terminadas las obras de cada etapa, y con el informe de las inspecciones realizadas, el Ayuntamiento decidirá, tras el periodo de garantía establecido, su recepción e incorporación a los servicios de la ciudad, que deberá producirse, salvo que se comunique a los urbanizadores por escrito deficiencias encontradas en la ejecución del proyecto aprobado, antes de transcurridos tres meses desde que éstos comuniquen al Ayuntamiento la terminación de las obras.

7.1.4.- TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS

Se detalla a continuación el significado de los principales conceptos que se utilizan en las presentes Normas Urbanísticas.

7.1.4.1.- Parcela mínima edificable

Es la extensión exigida como mínima en las normas particulares de cada

zona, medida entre límites de linderos y la alineación o alineaciones exteriores de

viales definidos en los planos de proyecto.

7.1.4.2.- Alineaciones

Alineación oficial de parcela es la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de otras parcelas, privadas o públicas, edificables o no edificables.

Alineación de la edificación es la que se deduce de las propias ordenanzas de edificación, e indica el límite a partir del cual aquellas podrán erigirse.

Las alineaciones definidas por el planeamiento se refieren siempre a líneas de intersección de la edificación con el terreno; en ningún caso deberán confundirse con grafismos procedentes de proyecciones de cuerpos volados (balcones, cornisas o similares).

7.1.4.3.- Rasantes

Se entiende por rasante el plano que determina la inclinación respecto del plano horizontal de un terreno o vía.

Se considera rasante oficial la línea que señala el planeamiento, tomada (salvo indicación contraria) en la acera.

7.1.4.4.- Separación entre edificios

Es la menor distancia medida en metros entre los planos verticales más salientes de las edificaciones (incluyendo los paramentos verticales de los vuelos abiertos o cerrados que pudieran existir) en una misma parcela, en parcelas colindantes o en parcelas enfrentadas a ambos lados de una vía.

7.1.4.5.- Retranqueos

Se entiende por retranqueo la anchura de la franja de terreno comprendida entre el plano vertical más saliente de la edificación (incluyendo los paramentos verticales de los vuelos abiertos o cerrados que pudieran existir) y la alineación de referencia, medida sobre una recta perpendicular a ésta.

Es la distancia que media entre la alineación exterior del vial o de los linderos restantes de la parcela y la línea de edificación en planta baja no diáfana.

7.1.4.6.- Edificabilidad

Es la expresión aritmética que señala el grado de aprovechamiento edificatorio de una parcela, e indica la relación entre la superficie edificada, expresada en metros cuadrados de edificación, y la superficie neta de la parcela, expresada en metros cuadrados de suelo. Los índices de edificabilidad que se establezcan en las ordenanzas particulares de cada zona tienen el carácter de límite superior.

Se entiende por superficie construida o edificada la delimitada por las líneas exteriores de cada una de las plantas que tengan un uso posible. La superficie edificada total de un edificio es la suma de las de cada una de las plantas que lo componen. Sin perjuicio de esto, para su comparación con la superficie edificable máxima, no computarán las superficies construidas siguientes:

- La de las plantas de sótano o semisótano (o parte de las mismas), destinada a garaje o instalaciones al servicio del edificio, si la cara inferior de su forjado de techo no sobrepasa en ningún punto 1,50 metros la rasante del edificio, considerando como tal el nivel del centro geométrico del polígono cerrado por el mismo.

- Los soportales y plantas bajas de uso público previstos por el planeamiento, situadas sobre rasante.

- Los pasajes de acceso a espacios libres públicos, previstos por el planeamiento.

- Las plantas bajas porticadas de uso público, excepto las porciones cerradas que hubiera de ellas.

- Los patios de parcela y los interiores no cubiertos.

- La superficie bajo cubierta y su acceso, si está destinada a depósitos, trasteros y otras instalaciones generales del edificio.

- Los elementos autorizados por encima de la altura de cornisa destinados a instalaciones generales, como los torreones y su acceso, excepto áticos y sobreáticos.

- Los huecos de aparatos elevadores.

- Los balcones, voladizos y cuerpos volados abiertos autorizados en las ordenanzas, y siempre que no superen el 10 % de la superficie construida cerrada de la vivienda.

Los porches y terrazas cubiertos se computarán por el total de su superficie en el caso de hallarse cerradas por tres de sus caras y por la mitad de la superficie si se hallan cerrados por dos de sus caras. Si están cerrados sólo por una de sus caras no computarán. No se contabilizarán las pérgolas, así como tampoco las escaleras exteriores voladas. Asimismo no serán computables a estos efectos los sótanos.

7.1.4.7.- Ocupación en planta.

Es el porcentaje ocupado por la edificación en planta, en relación con la superficie total de la parcela. A efectos de ocupación en planta, computará la superficie ocupada por todas las plantas sobre rasante excepto aleros y cornisas.

7.1.4.8.- Altura de la edificación.

El término se utiliza en dos aspectos:

- altura en metros: es la distancia desde la cara inferior del último forjado o alero de la edificación hasta la rasante natural del terreno referida al baricentro del polígono ocupado por la planta de la edificación.

- altura en número de plantas: se corresponde con el número de plantas que se permite en cada zona. El primer forjado construido sobre rasante se considerará como techo de una planta computable, si la cota de su cara inferior supera en 1,00 metro de media la rasante anteriormente descrita (nivel del baricentro del polígono ocupado por la edificación), no superando 1,50 metros en ningún punto. Si no se supera 1,50 metros en ningún punto y la altura media es de 1,00 metro, la superficie cubierta por el forjado tendrá la consideración de semisótano, no computable a efectos de número de plantas.

7.1.5.- USOS PORMENORIZADOS.

7.1.5.1.- Uso residencial

Es el destinado a alojamiento de personas de forma permanente. Dentro de esta definición pueden diferenciarse:

A.- 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.

B.- Viviendas en edificación plurifamiliar.

Es la situada en edificio constituido por varias viviendas con accesos y elementos comunes.

7.1.5.2.- Uso servicios

Comprende los usos que tienen por finalidad la prestación de servicios a las personas, a las familias y

a las empresas, tales como abastecimiento comercial, restauración, alojamiento, esparcimiento y recreo, finanzas, seguros, servicios técnicos y profesionales, y similares.

Este uso característico comprende los siguientes usos pormenorizados:

- Comercio, oficinas y servicios personales.
- Locales comerciales o de servicios.
- Hospedaje.
- Mercados y galerías de alimentación.
- Restauración, cafés y bares.
- Espectáculos y ocio.

7.1.5.3.- Uso equipamientos

Corresponden a este concepto los usos destinados expresamente a hacer posible la educación, enriquecimiento cultural, salud y bienestar de los ciudadanos, así como proporcionar los servicios administrativos básicos y otras dotaciones análogas, con exclusión de los espacios libres y zonas verdes.

Comprende los siguientes usos pormenorizados:

- Deportivos
- Docente o educativo
- Servicios de interés público y social
- Sanitario
- Asistencial
- Cultural
- Administrativo público
- Mercado de abastos
- Religioso
- Defensa y cárceles

Son usos diversos fundamentados en necesidades específicas de la población. Se incluyen los siguientes tipos:

- Clubes y sociedades. Centros de reunión. Asociaciones.
- Salas recreativas. Teatros, cines, salas de baile.

7.1.5.4.- Espacios libres

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

Estos, de acuerdo a las características y utilidad de los terrenos en que se implantan, y a la localización de los mismos en relación a la trama urbana y a la estructura territorial, dan lugar a la diferenciación que se refleja en los siguientes usos pormenorizados:

- Espacios libres públicos y zonas verdes
- Red de sendas verdes y vías pecuarias
- Zonas verdes públicas de protección
- Espacios libres privados

7.1.5.5.- Uso de transportes e infraestructuras

Se incluyen en este apartado los espacios destinados a las infraestructuras en mayor o menor medida. Son usos pormenorizados:

- Vías públicas: espacios de dominio y uso público destinados a posibilitar el movimiento de los peatones y los vehículos motorizados.

- Transporte: aparcamientos, garajes, estaciones de servicio, estaciones, áreas logísticas, transportes ferroviarios, transporte aéreo, etc.

- Infraestructuras básicas: suelos sobre los que se desarrollan las actividades destinadas al abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas, suministro de energía eléctrica y gas, servicio telefónico y telecomunicaciones, recogida y tratamiento de residuos sólidos, etc.

- Uso de cauces y grandes balsas: cauces de grandes ríos, ramblas, acequias, azarbes, y balsas de distribución de agua.

7.2.- NORMAS DE GESTIÓN

7.2.1.- SISTEMA DE ACTUACION

El sistema de actuación propuesto para la gestión integral de la transformación urbanística propuesta es de concertación directa por pertenecer la totalidad de los terrenos a un único propietario, la Mercantil La Hacienda de Riquelme S.L., que es la promotora de la actuación. Se cumplen en consecuencia las previsiones del artículo 178 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, donde se establece que, el sistema de concertación directa podrá utilizarse cuando todos los terrenos de la unidad de actuación pertenezcan a un solo propietario. Igualmente podrá declararse la innecesariedad de reparcelación, debiendo presentar a tales efectos el correspondiente proyecto de concreción de los aprovechamientos y de las cesiones para su inscripción en el Registro de la Propiedad correspondiente. De conformidad con lo dispuesto en el apartado 3.º del anteriormente citado artículo 178 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

7.2.2.- PARCELACIONES

Las parcelaciones son divisiones simultáneas o sucesivas de terrenos en dos o más lotes.

En suelo urbano, tendrán condición de indivisibles:

a) Las parcelas menores que el doble de la superficie determinada como mínima en el Documento, salvo que el exceso sobre dicho mínimo se adquiera simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de agruparlos y formar una nueva finca de superficie superior a la mínima.

b) Las parcelas que hayan agotado las posibilidades edificatorias otorgadas por el planeamiento.

Los Notarios y Registradores harán constar en la descripción de las fincas la cualidad de indivisible. Al otorgarse licencia de edificación sobre una parcela, y si

como resultado de esa licencia queda agotado su aprovechamiento edificable, el Ayuntamiento deberá ponerlo en conocimiento del Registro de la Propiedad, para que haga constar esta circunstancia en la inscripción de la finca. Toda parcelación urbanística estará sujeta a la preceptiva licencia municipal.

7.2.3.- ESTUDIOS DE DETALLE

De acuerdo con lo establecido en el artículo 120 de la Ley 1/2001, y tras la aprobación definitiva del Plan Parcial, podrán redactarse estudios de detalle con la finalidad de:

a) establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya estuviesen señaladas en el Plan, o adoptar y reajustar las existentes, principalmente con el fin de que pueda mejorarse la adaptación de las edificaciones a la topografía del terreno.

b) Ordenar volúmenes de acuerdo con las especificaciones propias del Plan Parcial y completar la red viaria en vías interiores para acceso a los edificios cuya ordenación se propone.

c) Trasvasar edificabilidades entre manzanas, con el resto de condicionantes de este Documento.

La ordenación de volúmenes no podrá suponer, en ningún caso incremento de las alturas máximas o de las superficies edificables globales, ni alterar el uso predominante o compatible asignado a la parcela, así como tampoco ocasionar perjuicio ni alterar la ordenación de los predios colindantes.

No podrán contener determinaciones propias de instrumentos de planeamiento superiores que no estuviesen previamente establecidos en los mismos. Si podrán formularse estudios de detalle entre manzanas de igual uso para traspasar edificabilidad, delimitando en el propio estudio de detalle el ámbito objeto de la ordenación volumétrica.

Será necesaria la redacción y tramitación de Estudio de Detalle cuando sea necesario realizar un reajuste de alineaciones mediante la incorporación de un viario complementario al público previsto en el presente Documento, respetando sus secciones mínimas, justificando la distribución de calzada y aceras en el propio Estudio de Detalle.

Si el Estudio de Detalle incorporase un tramo viario complementario al definido en el Plan Parcial incluirá la descripción de las características de la totalidad de los servicios de infraestructuras básicas previstos en el área de ordenación, habiendo de ser similares a los utilizados en el Plan Parcial, en lo que a calidades y características de diseño de servicios se refiere, garantizando los accesos necesarios a los servicios.

El Estudio de Detalle podrá variar justificadamente las características de edificabilidad máxima en cada parcela y su distribución, teniéndose siempre en cuenta las determinaciones de la presente normativa para parcelaciones urbanísticas.

7.3.- NORMAS DE URBANIZACION

La realización material de las determinaciones propias del Documento se llevarán a cabo mediante el correspondiente proyecto de Urbanización, según lo dispuesto en el art. 159 de la Ley 1/2001. No podrán modificar las previsiones del Documento que desarrollan, sin perjuicio de las adaptaciones de detalle exigidas por las condiciones técnicas de la ejecución.

Los Proyectos de Urbanización tendrán en cuenta el conjunto de las determinaciones gráficas y escritas de la normativa municipal en vigor, y estarán en lo dispuesto en el «Manual de Elementos Normalizados en obras de Urbanización y prescripciones de control de calidad en obras de urbanización del Exmo. Ayuntamiento de Murcia».

En los Proyectos de Urbanización se procederá al reajuste y definición de todos aquellos parámetros de servicios de infraestructuras que no afecten a determinaciones de la ordenación, régimen de suelo o de la edificación. Igualmente las cotas de rasante previstas para la red viaria podrán modificarse si las características del trazado o de la red de saneamiento así lo demandasen.

Cuando estas adaptaciones supongan alteración de las determinaciones o régimen del suelo o de la edificación de las parcelas afectadas, deberá aprobarse previamente o simultáneamente modificación puntual del Documento.

Las bases de cálculo para los distintos servicios habrán de ajustarse a las utilizadas por el Ayuntamiento de Murcia en proyectos de similares características.

Con independencia de los proyectos de urbanización, podrán redactarse proyectos de obras ordinarias, que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones del Documento.

Los proyectos de urbanización, no así las obras ordinarias, deberán comprender al menos un polígono de actuación completo de los definidos en el Plan, o etapa si aquellos no se definen. Si su ámbito es inferior al Plan, deberá tener en cuenta la repercusión que el Plan en su conjunto pueda tener sobre el dimensionamiento y niveles de dotaciones y servicios de Proyecto.

En las parcelas privadas cada propietario resolverá sus desniveles correspondientes, respetando la altimetría prevista por el Proyecto de Urbanización en todos los linderos y sin afectar a terceros.

Los servicios esenciales deberán cumplir las siguientes prescripciones:

7.3.1.- ABASTECIMIENTO Y DISTRIBUCIÓN DE AGUA POTABLE.

Condiciones de cálculo:

- Velocidad máxima: 2,0 m/s
- Velocidad mínima: 0,3 m/s
- Presión máxima: 60 m.c.a.

- Caudal de cálculo = 200 litros por habitante y día, consumidos en 10 horas al día

Condiciones de ejecución:

- Diámetro interior mínimo de las conducciones 100 mm.

- Presión en los puntos de consumo de 1 a 5 atmósferas.

- Tapas de arquetas de fundición dúctil y cierre articulado.

- Hidrantes de diámetro mínimo 100 mm conectados a tubería de 150 mm

7.3.2.- RED DE ALCANTARILLADO

- No se autorizan fosas sépticas.

- Distancia máxima entre pozos de registro: 45,00 m.

- Diámetro mínimo de las conducciones: 300,00 mm.

- Pendiente mínima: 3 por mil

- Velocidad máxima: 6 m/s

- Velocidad mínima: 0,5 m/s

- Tapas de arquetas de fundición dúctil y cierre articulado.

- Tubos de hormigón armado vibrocentrifugado resistente a los sulfatos (SR-MR)

- Profundidad mínima: 1,0 m medido desde la generatriz superior del tubo.

7.3.3.- REDES DE SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA

Los Centros de Transformación podrán situarse en espacios libres y zonas de viario. Los proyectos de Urbanización podrán recolocar los previstos, incluso los localizados en los espacios libres y zonas verdes, sin que ello suponga modificación de las mismas ni del Documento.

Las líneas eléctricas se construirán con las siguientes determinaciones:

- Conductores de cobre o aluminio aislados.

- Profundidad mínima de las conducciones. 0,60 cms.

- Cobertura de aviso: 10 cms. por encima de la conducción.

7.3.4.- REDES DE ALUMBRADO PÚBLICO

- Profundidad mínima de las conducciones 0,40 cms.

- Sección mínima de hilo. 6,00 m m².

- Niveles mínimos de iluminación:

Vías-parque y viario principal. 10 lux

Viario secundario. 7,5 lux

Paseos y espacios libres. 10 lux

- Luminarias:

Con lámparas de vapor de sodio o mercurio

Altura de colocación 4 a 12 m.

Interdistancia 20 a 30 m.

7.3.5.- CALZADAS, APARCAMIENTOS Y ACERAS

- Se cumplirá todo lo especificado en el PG-3 y en el Manual de Elementos Normalizados para Obras de Urbanización del Ayuntamiento de Murcia.

- Capa de rodadura de aglomerado asfáltico en caliente.

- Ancho mínimo de aceras 1,50 m.

- Longitud mínima del área de espera 3,00 m.

- Pendiente máxima del área de espera 10 %

- Las calles con más de 12 metros de anchura dispondrán de alineaciones arbóreas.

- La separación entre las fachadas de las edificaciones y la calzada no será inferior al 30 % de la anchura de la calzada.

7.3.6.- ESPACIOS LIBRES

En lo que a espacios libres se refiere se respetarán los elementos naturales existentes y se cumplirán las determinaciones para las zonas de espacios libres incluidas en el presente documento.

La jardinería de los espacios libres se hará preferentemente con especies autóctonas o de bajo consumo hídrico. En estas zonas se emplearán también los árboles existentes que tengan buen porte que pudieran ser afectados por la actuación y que para ello será necesario transplantar.

Las especies de flora silvestre protegidas por la normativa vigente afectadas por la urbanización serán transplantadas a áreas ajardinadas de la propia actuación. En cualquier caso será necesario contar con la autorización expresa de la Consejería de Agricultura, Agua y Medio Ambiente para cualquier afección que se produzca sobre ejemplares de estas especies.

7.3.7.- RED DE TELECOMUNICACIONES

Los conductos de telefonía irán protegidos por un prisma de hormigón en masa HM²⁰, quedando la parte superior del mismo a un mínimo de 45 cm. de la rasante del pavimento. Serán de PVC de 110 mm de diámetro de color negro o Polietileno diámetro 50 mm, cumpliendo con el anexo IV del RD 279/1.999. Las arquetas de la infraestructura telefónica serán de hormigón en masa o armado H-20 correspondiendo con los modelos normalizados de uso habitual.

7.4.- NORMAS DE EDIFICACION

Se describen en este apartado las prescripciones a imponer a las vías públicas, las normas generales exigibles y las particulares de cada zona de uso homogéneo, especificando los usos predominantes, tolerados y prohibidos.

7.4.1.- VÍAS PÚBLICAS

Son vías públicas las superficies de la ordenación destinadas a permitir el movimiento de personas y vehículos motorizados, señaladas como tales en el Plan.

Los tipos y características de estas vías se describen a continuación y en la documentación gráfica.

7.4.1.1.- Vía principal

Ancho total de hasta 40,00 m, con aceras de un mínimo de 1,50 m

Ancho mínimo de calzada de 7,0 m.

Aparcamientos adyacentes a la calzada: Ancho mínimo 2,20 m.

Velocidad máxima 50 km/h.

7.4.1.2.- Vías secundarias

Ancho total de hasta 15,00 m y ancho mínimo de aceras 1,50 m.

Ancho mínimo de calzada 4,00 m.

Circulación preferentemente en un solo sentido.

Velocidad máxima 40 km/h.

7.4.1.3.- Planta y secciones

Las plantas y secciones de las vías se establecen en los planos correspondientes y se ajustarán a las características especificadas en ellos y a las indicadas anteriormente, que prevalecerán en caso de discordancia con las que se indican en los planos. Asimismo deberán cumplirse con carácter general las siguientes:

La capa superior de rodadura de los firmes flexibles será de aglomerado asfáltico mezclado en caliente, con un espesor no inferior a 4 cms.

El espesor del resto de las capas que constituyen el firme se justificará en el proyecto de urbanización en función del tráfico previsible, mediante el cálculo correspondiente.

Los aparcamientos adyacentes a las calzadas de las vías públicas se terminarán con una señalización que permita diferenciarlos perfectamente de aquellas.

Garajes y aparcamientos. Son todos los lugares o locales destinados a la estancia de vehículos de motor, ya sean de carácter público o privado.

7.4.1.4.- Aparcamientos privados

En la tipología de vivienda agrupada y colectiva, los aparcamientos estarán incluidos en la propia parcela, siendo su superficie unitaria mínima de 4,50 x 2,50 más la parte proporcional de vía de circulación. Se reserva una superficie edificable de 20 m² para las áreas que impongan como condición obligatoria la reserva de plaza de aparcamiento por vivienda, no computable a los efectos de la edificabilidad residencial para cada parcela y posibilitando en ellos además de la previsión de plaza de aparcamiento la dotación de instalaciones adscritas a la propia vivienda.

En las parcelas de uso de servicios con superficie superior a 500 m² se dispondrá dentro de la parcela una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie construida, con las mismas condiciones y dimensiones que las anteriores.

7.4.1.5.- Aparcamientos públicos

Situados adyacentes a las calzadas de tráfico rodado, o en espacios destinados especialmente para ello y con las mismas dimensiones ya expuestas.

Según la Ley del Suelo de la Región de Murcia son necesarias 1.723 plazas de aparcamiento. Plazas de aparcamiento disponibles según Ordenación: 1.723 plazas, sin ninguna restricción al uso público como dispone la ley, de las cuales 35 son para personas con discapacidad.

En las plazas de aparcamiento en superficie, no se permitirán otras obras que las propias de pavimentación, procurando simultanear el uso de aparcamiento con la implantación de arbolado.

Igualmente habrá de tenerse en cuenta la reserva del 2% para uso de minusválidos con las dimensiones expuestas en el apartado anterior.

7.4.1.6.- Garajes

Son locales o edificios completos dedicados exclusivamente a la estancia de vehículos, pudiendo desarrollarse en ellos actividades de asistencia primaria a aquéllos: lavado, engrase, etc.

El acceso desde la calle tendrá una anchura mínima de 4 m., si se destinan a uso público, y de 3 m. si su uso es privado, al servicio exclusivo de los habitantes de una parcela, y están construidos en su interior.

Las rampas rectas no sobrepasarán el 16 % de pendiente ni las de planta curva el 12%, medido por la línea que define el ancho medio de carril.

En los accesos directos a aceras, la rampa de salida terminará en un tramo de pendiente inferior al 4 % con una curva de acuerdo vertical con el plano de la rampa.

Se entiende por plaza de aparcamiento un espacio mínimo de 2,50 por 4,50 metros, con acceso libre suficiente.

La superficie mínima por plazas, incluyendo la parte proporcional de accesos y vías de circulación, no será inferior a 20 m².

La altura libre mínima desde la superficie de rodadura a cara inferior del forjado de techo será de 2,20 m.

En el uso residencial las instalaciones en garajes vinculadas al uso de la edificación a la que sirven no computarán edificabilidad.

Igualmente en los usos hoteleros, de servicios, terciarios, etc. podrá rebasarse la altura máxima libre de los garajes y por lo tanto su profundidad respecto a la rasante para albergar esos usos.

7.4.2.- CONDICIONES DE OCUPACION Y EDIFICACION DE LAS PARCELAS

Las presentes normas tienen por objeto regular las condiciones aplicables a las actividades de construcción que se desarrollen en el ámbito del presente documento.

En todos los aspectos de la edificación no regulados expresamente por las presentes Normas, se estará en lo dispuesto por el Plan General de Ordenación Urbana de Murcia y por las Ordenanzas Municipales.

El control del cumplimiento de las previsiones de estas Normas se llevará a cabo a través de las licencias urbanísticas y la subsiguiente labor de inspección y disciplina.

Las prescripciones contenidas en estas Normas se consideran integradas automáticamente en el condicionamiento de las licencias urbanísticas que se otorguen, salvo que se haga constar expresamente lo contrario.

Las infracciones de las presentes normas estarán sometidas al régimen sancionador previsto en la legislación urbanística y ambiental que le sea de aplicación.

7.4.2.1.- Alineaciones

Las alineaciones de calles y espacios públicos serán las definidas en el Plan, y no podrán ser alteradas sin la previa modificación de aquel.

Las alineaciones de edificación en cada parcela tendrán como límites los que definan los retranqueos establecidos. No se establece retranqueo mínimo a linderos, salvo las excepciones que con carácter específico se fijan en las Normas particulares de cada zona.

7.4.2.2.- Alturas de edificación

Sobre la altura máxima fijada para la edificación sólo podrán construirse:

- Las pendientes y espesores de los forjados de azotea o cualquier otro sistema de cubierta, en ángulo siempre inferior a 45 grados sexagesimales respecto al plano horizontal.

- Torreones de ascensores y escaleras, cuartos de instalaciones o de telecomunicaciones, escaleras de acceso a cubiertas, chimeneas, barandillas y petos de coronación, siempre que sean procedentes.

7.4.2.3.- Vuelos y entrantes

Los vuelos abiertos, balcones y terrazas, así como los cerrados, no podrán sobresalir, respecto al retranqueo establecido. El saliente se contará a partir del plano vertical de la alineación del edificio, y quedará separado como mínimo 0,60 m. de las medianeras colindantes, si existen.

Los aleros de cornisa podrán sobresalir un máximo de 0,60 m. sobre la línea de retranqueo establecido.

7.4.2.4.- Condiciones exteriores de la edificación

Los servicios e instalaciones, así como los espacios ajardinados que no se cedan al Ayuntamiento, deberán ser conservados por sus propietarios en condiciones de seguridad, limpieza y salubridad. En el caso de que dicha obligación afecte a varios copropietarios, se hará constar esta prescripción en los Estatutos de la Comunidad.

El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones, pudiendo, en caso de que no se efectúen debidamente, realizar su conservación con cargo a la propiedad de la finca o fincas a las que afecte.

Las ventanas, balcones, escaleras y terrazas estarán dotadas de protección adecuada, con antepechos de altura mínima 0,95 m., o barandillas de 1 m. de altura.

7.4.3.- NORMAS PARA EDIFICACION DE VIVIENDAS

Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directa por medio de huecos de superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta de la pieza, permitiéndose dependencias unidas por medio de embocaduras de comunicación, siempre que el fondo total contado a partir del hueco no exceda de 8 m.

Los sótanos y semisótanos deberán estar dotados de ventilación suficiente, no permitiéndose viviendas en ellos. La altura libre en estas piezas no habitables no podrá ser inferior a 2 m.

El nivel de la planta baja se mantendrá entre 0,15 y 1,50 m. sobre la rasante del terreno correspondiente a la fachada principal a todo lo largo de la línea de edificación, pudiendo escalonarse, en su caso, igual que el edificio.

El hueco de entrada de los portales y su ancho mínimo quedarán determinados por las necesidades del edificio, teniendo en cuenta las condiciones mínimas de evacuación en caso de emergencia. Se prohíbe establecer comercios e industrias, escaparates o vitrinas que entorpezcan la circulación de los mismos.

Las escaleras no interiores a viviendas, dispondrán de ventilación e iluminación adecuadas en todas las plantas. Su disposición podrá ser cenital siempre que el hueco, central o lateral, quede libre en toda su altura y se pueda inscribir en él un círculo de 1 m. de diámetro. No podrán comunicar directamente con locales comerciales, debiendo preverse un vestíbulo de independencia con puertas cortafuegos.

El ancho mínimo de los pasillos de distribución será de 1,20 m. en edificios de usos no residenciales.

Los valores mínimos para las dimensiones de los patios interiores serán que en su superficie se podrá inscribir un círculo con diámetro 1/4 de la altura mayor de los paramentos que lo encuadren, con un mínimo de 3 m.

Salvo excepciones a justificar (como es el caso de que se proyecten viviendas tipo «Estudio»), toda la vivienda constará como mínimo de:

Un dormitorio doble de más de 10 m².

Aseo (ducha o bañera, lavabo y retrete)

Estancia.

Cocina (puede unirse a la estancia).

En toda la vivienda la superficie útil de la estancia (E) y la acumulada de estar, comedor y cocina (E+C+K) estará en relación al número de dormitorios, conforme se establezca en las disposiciones vigentes en materia de habitabilidad o en su caso por la normativa recogida en el Plan General de Ordenación Urbana de Murcia.

Si la cocina es independiente de la estancia, tendrá como mínimo 4 m². Si está incorporada a la estancia, se reforzará la ventilación mediante extractor de gases centrífugo, con rendimiento de 300 m³.

La superficie útil mínima de los dormitorios sencillos será de 6 m² y de 8 m² para los dobles. Los pasillos interiores tendrán una anchura igual o superior a 0,90 m.

El acceso a los cuartos de aseo no se permitirá desde las estancias, comedores o cocinas. Esto último se exceptúa si existen en la vivienda dos cuartos de aseo, en cuyo caso uno puede tener acceso desde otras zonas.

7.4.3.1.- Condiciones de servicios e instalaciones

Todas las instalaciones se realizarán de forma que garanticen, tanto al vecindario como a los viandantes, la supresión de peligros, molestias, ruidos, humos, olores, etc., cumpliendo siempre las disposiciones legales vigentes para cada tipo de instalación. Todo edificio deberá contener al menos las siguientes instalaciones:

- Agua corriente potable con una dotación mínima de 200 l. por habitante y día.

- Energía eléctrica, con instalaciones para alumbrado y fuerza, cuya acometida sea suficiente para asegurar los niveles mínimos de electrificación de las viviendas y de sus espacios comunes, de acuerdo con las especificaciones del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

- Red de desagüe para recogida de aguas residuales, con arqueta o registro previo a la canalización general de alcantarillado.

Se permiten las chimeneas de ventilación en retretes, cuartos de aseo, locales de calefacción y basuras, mas sólo podrán utilizarse para estos usos, con exclusión de cualquier otro. Las chimeneas tendrán una superficie mínima de un metro cuadrado, siendo su lado mínimo de 0,70 m. Su diseño permitirá un fácil acceso y perfecta limpieza. La comunicación exterior se hará prolongando sus muros 0,50 m. sobre la cubierta. Podrá sustituirse esta chimenea por otros sistemas de ventilación vertical aprobados. Se permiten chimeneas tipo Shunt.

Será obligatoria la instalación de antenas colectivas de televisión en todos los edificios de uso colectivo.

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, siempre a su cargo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio general, estando los propietarios obligados a permitirlo. Si dichos elementos se ven afectados por obras particulares, se mantendrá durante las obras el servicio provisional con cargo al propietario que las lleva a cabo, así como la reposición posterior de tales elementos.

7.4.3.2.- Condiciones estéticas

La composición, fachada, huecos, volúmenes así como, en general, los materiales y el sistema de construcción, deberán mantener en lo posible los invariantes de las tipologías existentes, no autorizándose materiales que por su calidad, textura, o color alteren o distorsionen sensiblemente el carácter de la zona.

Las fachadas de todos los edificios, así como sus medianeras y paredes contiguas al descubierto aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de seguridad, higiene y estética. Los propietarios vendrán obligados a su revoco o pintura, cuando así lo disponga la autoridad municipal.

Todos los paramentos visibles desde el exterior deberán tratarse con materiales y calidad similares a los de las fachadas, prohibiéndose la impermeabilización de los mismos con, materiales bituminosos de colores oscuros, a menos que sean recubiertos y pintados.

Los cuerpos construidos sobre la cubierta de los edificios; torreones de escaleras, torres de refrigeración, depósitos de agua, chimeneas, paneles de captación de energía solar, etc., quedarán integrados en la composición del edificio u ocultos. Se procurará igualmente la integración de las antenas de TVFM, de modo que no sean visibles desde la vía pública, de acuerdo con la vigente normativa de telecomunicaciones.

Los cerramientos de locales vacantes se revocarán de manera que armonicen con las fachadas vecinas.

Los propietarios de terrenos, locales, edificaciones, etc., deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. El Ayuntamiento y los demás Organismos competentes ordenarán, de oficio o a instancia de particular interesado, la ejecución de las obras necesarias para mantener dichas condiciones, como prescribe el artículo 225 de la Ley 1/2001.

7.4.4.- NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA.

Se detallan a continuación las normas particulares de cada uno de los usos descritos, que han de cumplir las parcelas y la edificación sobre ella construida.

7.4.4.1.- Residencial

El uso característico es el residencial, que es el de aquellos edificios o parte de ellos destinados a vivienda.

Este uso característico comprende los siguientes usos pormenorizados:

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

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

Son usos compatibles con este uso residencial: Servicios (terciario).

Dentro de éste se incluyen:

- Superficies medias y comercio local, en planta baja o edificación exenta.

- Oficinas y servicios profesionales, con un máximo del 50 % de la edificabilidad de la parcela.

- Restauración
- Hotelero
- Club social

En edificios de uso característico residencial se consideran prohibidos los usos siguientes:

Lavadero de vehículos

Horno de fabricación de pan, de gasoil o leña

Talleres de automóviles con especialidad de chapa y pintura

Talleres de carpintería metálica

Tintorerías y lavanderías de tipo industrial (se permite la actividad de limpieza de ropa en seco).

Academias de baile y música

Talleres mecánicos y de madera (con arranque de virutas y maquinaria como tornos, sierras, cizallas y rectificadores)

Discotecas

Imprentas

Actividades cuyos procesos conlleven la utilización de productos químicos o materiales peligrosos e inflamables.

Asimismo en edificios de uso característico residencial, para permitirle el funcionamiento de bares o locales con instalación musical se precisará que dispongan de una superficie mínima abierta al público de 100 m².

Deberá habilitarse en el interior de la parcela al menos una plaza de aparcamiento por vivienda.

7.4.4.1.1.- Residencial unifamiliar aislada o adosada.

Parcela mínima: 200 m² en unifamiliar y 120 m² en adosada

Altura máxima: 7 metros / dos plantas

Edificabilidad: Ver cuadro de edificabilidades adjunto

Ocupación: No se fija

Retranqueo: 0,00 m. a vial y a zona verde, 1, 50 m. entre edificios, sobre rasante

Uso: Residencial unifamiliar aislado, en hilera o en agrupaciones con tolerancia de los usos definidos anteriormente.

Se permiten sótanos y/o semisótanos con la cara inferior del forjado de techo no superior a 1,00 metros de media sobre la rasante del edificio.

7.4.1.2.- Residencial colectiva en bloque

Parcela mínima: 500 m²

Altura máxima: 17 metros/cinco plantas.

Edificabilidad: Ver cuadro de edificabilidades adjunto.

Ocupación: No se fija.

Retranqueo: 0,00 m. a vial y a zona verde, 1,50 m. entre edificios, sobre rasante.

Uso: Residencial colectivo en bloque o en hilera con tolerancia de los usos definidos anteriormente (hoteleros, terciario, deportivo, etc.).

Para el uso complementario (hotelero, terciario, club social, deportivo, etc.) de las parcelas Residencial Colectiva en Bloque se fija como altura máxima la de 25 metros/cinco plantas, dado que los hoteles se sitúan en zonas urbanas consolidadas y se busca destacar su presencia mediante elementos arquitectónicos en altura, permitiendo igualmente proyectar las zonas comunes mediante espacios con techos más amplios que en las viviendas convencionales.

El nivel de planta baja para estas edificaciones no tendrá condicionamientos mínimos sobre la rasante del terreno.

7.4.4.2.- Equipamientos

Corresponden al Uso de Equipamiento los 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.

Las condiciones que se señalan para los equipamientos serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ellos y que quedan recogidos en este Documento. Igualmente serán de aplicación en los lugares que, aun sin tener calificación expresa de equipamiento, se destinen a tal fin por estar estos usos permitidos por la normativa de aplicación en la zona en que se encuentren.

Las condiciones generales de edificación de los equipamientos, tanto públicos como privados, serán las siguientes:

- La ocupación podrá llegar hasta el 100 % de la parcela en planta baja, hasta 5 metros de altura, siempre que se asegure la servidumbre de otras parcelas y la ventilación de los locales.

- Si se separa la edificación de las parcelas colindantes, lo hará en la misma distancia que fuese de aplicación en la zona para sus patios.

- La alineación de la parcela es la definida en los planos de ordenación, pudiéndose retranquear la edificación.

- Equipamientos de titularidad pública: el índice de edificabilidad máximo será de 2 m²/m² y será independiente de la edificabilidad asignada al correspondiente ámbito o sector de planeamiento.

- Equipamientos de titularidad privada: el índice de edificabilidad máximo será de 2 m²/m² y la edificabilidad computará dentro de la asignada al ámbito. La edificabilidad real de cada parcela será la que se asigna en el cuadro de ordenación.

Los equipamientos dispondrán de una plaza de aparcamiento asociada a la edificación por cada 100 m² de superficie construida que puede ser incrementada si se presupone concentración de personas.

5.4.4.2.1.- Equipamientos de titularidad privada

Parcela mínima: 200 m2.

Altura máxima: 15 metros/ tres plantas.

Edificabilidad: Ver cuadro de edificabilidades adjunto.

Ocupación: 100% de la parcela en planta baja.

Retranqueo: No se fija.

Uso: Dotacional privado a determinar por la propiedad según necesidades.

Se permiten sótanos y/o semisótanos con la cara del forjado de techo no superior a 1,00 metros.

5.4.4.2.2.- Equipamientos de titularidad pública

Parcela mínima: 1000 m2.

Altura máxima: 7 metros/dos plantas.

Edificabilidad: 2,00 m2/m2.

Uso: Dotacional público a determinar por el Ayuntamiento según necesidades.

7.4.4.3.- Espacios libres de dominio y uso privado

Corresponden a este concepto los jardines, terrazas delanteras, terrenos entre bloques y demás espacios no edificados incluidos dentro de parcelas de propiedad privada, así como las parcelas de titularidad privada destinadas a tal efecto.

Admitirán instalaciones deportivas descubiertas al servicio de las edificaciones de las parcelas con las que lindan o de la urbanización. En particular se admitirá su uso como campo de golf.

No se permitirá en ningún caso la construcción de edificios, salvo pequeñas edificaciones tipo kiosko, casetas desmontables o almacén de útiles o similares al servicio de las instalaciones deportivas.

Uso: Será el específico de su denominación incluyendo instalaciones deportivas al aire libre.

7.4.4.4.- Espacios libres de dominio y uso público

Las superficies del sistema de espacios libres de uso público están básicamente destinadas a resolver las necesidades primarias de estancia y esparcimiento al aire libre de la población residente en un entorno próximo o frecuentemente usuaria del mismo. Se incluyen en este concepto la totalidad de espacios libres públicos con carácter de sistema local, en particular los resultantes de la aplicación de los estándares urbanísticos.

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

Estos espacios se adecuarán básicamente para la estancia y paseo de personas. Su acondicionamiento atenderá a razones estéticas, siendo sus elementos fundamentales el arbolado, ajardinamiento y mobiliario urbano.

Admitirán construcciones de carácter temporal o definitivo en régimen de concesión administrativa o autorización como kioscos de periódicos y revistas, golosinas, bebidas, restaurantes y locales recreativos con superficie inferior a 250 m2, en construcciones ligeras o desmontables. También se permiten instalaciones deportivas o recreativas, instalaciones abiertas para espectáculos y quioscos para música, pérgolas, fuentes y otros elementos ornamentales, aparcamiento público en superficie o bajo rasante, instalaciones aéreas y subterráneas de servicio público e instalaciones subterráneas de infraestructuras.

7.4.4.5.- Servicios

Comprende los usos que tienen por finalidad la prestación de servicios a las personas, a las familias y a las empresas, tales como abastecimiento comercial, restauración, alojamiento, esparcimiento y recreo, finanzas, seguros, servicios técnicos y profesionales, y similares, así como el alojamiento de casetas de control y servicios para las infraestructuras de la urbanización.

Este uso característico comprende los siguientes usos pormenorizados:

- Comercio, oficinas y servicios personales.
- Locales comerciales o de servicios.
- Hospedaje.
- Mercados y galerías de alimentación.
- Restauración, cafés y bares.
- Espectáculos y ocio.

Parcela mínima: 500 m2.

Altura máxima: 25 metros/cinco plantas.

Edificabilidad: Ver cuadro de edificabilidades adjunto

Ocupación: No se fija.

Retranqueo: 0,00 m. a vial y a zona verde, 1,50 m. entre edificios, sobre rasante.

Uso: Residencial colectivo en bloque o en hilera con tolerancia de los usos definidos anteriormente (hoteles, terciario, deportivo, etc.)

Se fija como altura máxima la de 25 metros/cinco plantas, dado que los hoteles se sitúan en zonas urbanas consolidadas y se busca destacar su presencia mediante elementos arquitectónicos en altura, permitiendo igualmente proyectar las zonas comunes mediante espacios con techos más amplios que en las viviendas convencionales.

En el caso del edificio de accesos se podrán construir estructuras porticadas sobre el viario para destacar la entrada en la urbanización.

El nivel de planta baja para estas edificaciones no tendrá condicionamientos mínimos sobre la rasante del terreno.

7.4.4.6.- Infraestructuras

Se incluyen en este apartado los espacios destinados a las infraestructuras al servicio de la urbanización, en mayor o menor medida. Son usos pormenorizados:

- Vías públicas: espacios de dominio y uso público destinados a posibilitar el movimiento de los peatones y los vehículos motorizados.

- Transporte: aparcamientos, garajes, estaciones de servicio, estaciones, áreas logísticas, transportes ferroviarios, transporte aéreo, etc.

- Infraestructuras básicas: suelos sobre los que se desarrollan las actividades destinadas al abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas, suministro de energía eléctrica y gas, servicio telefónico y telecomunicaciones, recogida y tratamiento de residuos sólidos, etc.

- Uso de cauces y grandes balsas: cauces de grandes ríos, ramblas, acequias, azarbes, y balsas de distribución de agua.

Parcela mínima: 15 m²

Altura máxima: 15 metros / tres plantas

7.4.5.- CUADROS ORDENACIÓN

Las superficies de las fincas iniciales con sus respectivas calificaciones, así como las de todas y cada una de las manzanas de la ordenación pormenorizada del sector, se recogen en el cuadro siguiente:

FINCAS INICIALES

DENOMINACION	SUPERF. M ²	COEF. EDIF. M ² /M ²	EDIFICABILIDAD M ²
FINCA PRINCIPAL			
RIQUELME 1	SB-C1	1.104.168,48	0,09 99.375,16
	Dominio Público F-48	5.440,15	
	Dominio Público F-19	3.063,76	
	Dominio Público F-48	201,52	
RIQUELME 2	GX-03	10.050,70	0,09 904,56
	Dominio Público F-48	95,70	
RIQUELME 3	SF-C1	176.781,49	0,045 7.955,17
RIQUELME 4	SB-C1	55.243,86	0,09 4.971,95
	Dominio Público F-48	2.273,46	
		1.357.319,12	113.206,84
FINCAS SECUNDARIAS			
CORVERA 1	SB-C1	93.541,74	0,09 8.418,76
CORVERA 2	SB-C1	109.564,41	0,09 9.860,80
CORVERA 3	SB-C1	120.101,46	0,09 10.809,13
	SB-C1	99.171,55	0,09 8.925,44
CORVERA 4	SR-C1	234.589,45	0,09 21.113,05
		656.968,61	59.127,17
	TOTAL	2.014.287,73	172.334,02
FINCA DE CESIÓN SUPLEMENTARIA		225.534,66	

RESUMEN CALIFICACIONES

TOTAL SB-C1	1.591.842,20
TOTAL SR-C1	234.589,45
TOTAL SF-C1	176.781,49
TOTAL DOMINIO PÚBLICO	11.074,59
TOTAL	2.014.287,73

CUADRO DE SUPERFICIES DEL AMBITO TOTAL

DENOMINACIÓN	SUPERFICIES M ²	EDIFICABILIDAD M ²
MEJORA AMBIENTAL:	GU-SU-Sn6	656.968,61
SISTEMAS GENERALES:		639.816,50
- ESPACIOS LIBRES	GU-SU-Sn6	
- VIARIO	GU-SU-Sn6	
- DEPORTIVO PRIVADO	NG-Sn6	
USOS CARACTERÍSTICOS:	ZU-SU-Sn6	717.502,62
TOTAL AMBITO		2.014.287,73
		172.334,02

CUADRO SUPERFICIES ORDENACIÓN

DENOMINACIÓN	SUPERFICIES M ²	EDIFICABILIDAD M ²
SUPERFICIE TOTAL	1.357.319,04	172.334,37
SISTEMA GENERAL VIARIO		
SGV-1	30.474,96	
SGV-2	9.662,49	
SGV-3	13.744,50	
TOTAL	53.881,95	
SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES		
SGEL-1	17.861,68	
SGEL-2	26.928,08	
SGEL-3	5.169,27	
SGEL-4	8.798,07	
SGEL-5	9.804,61	
SGEL-6	11.849,68	
SGEL-7	4.403,44	
SGEL-8	5.199,02	
SGEL-9	9.113,37	
TOTAL	99.127,22	
SISTEMA GENERAL DEPORTIVO PRIVADO		
G-1	115.470,50	
G-2	68.104,44	
G-3	303.232,99	
TOTAL	486.807,33	
EQUIPAMIENTO PÚBLICO		
D-1	32.610,91	
D-2	4.798,61	
D-3	3.385,76	
TOTAL	40.795,28	
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS		
ZV-1	6.431,27	
ZV-2	3.771,57	
ZV-3	20.798,71	
ZV-4	5.362,42	
TOTAL	36.363,97	
ZONAS VERDES PRIVADAS		
P-1	163.946,37	
TOTAL	163.946,37	
RESIDENCIAL		
R-1	34.848,22	19.651,91
R-2	29.552,10	15.201,80
R-3	23.293,18	9.837,17
R-4	32.166,98	17.084,20
R-5	58.267,26	331.766,91
R-6	66.546,86	35.969,59
R-7	17.251,67	8.927,18
R-8	49.651,40	27.127,63
TOTAL	311.577,67	165.566,39

DENOMINACIÓN	SUPERFICIES M ²	EDIFICABILIDAD M ²
SERVICIOS		
C-1	13.001,48	6500,00
C-2	68,99	68,99
C-3	129,89	129,89
C-4	69,10	69,10
TOTAL	13.269,46	6.767,98
ZONA VERDE NO COMPUTABLE		
V-1	1.772,81	
V-2	1.449,38	
V-3	266,59	
V-4	1.957,22	
TOTAL	5.446,00	
INFRAESTRUCTURAS		
E-1	35.231,78	
E-2	1.796,88	
CT-1	48,65	
CT-2	48,44	
CT-3	47,91	
CT-4	47-91	
CT-5	61,46	
CT-6	58,94	
CT-7	48,00	
CT-8	73,17	
CT-9	54,21	
CT-10	48,00	
CT-11	56,36	
CT-12	50,17	
CT-13	47,95	
CT-14	48,79	
CT-15	63,00	
CT-16	52,97	
CT-17	48,00	
CT-18	48,00	
TOTAL	37.980,59	
VIARIO		
VIARIO	108.123,20	
TOTAL	108.123,20	

Murcia, 28 de abril de 2005.—El Teniente de Alcalde-Delegado de Urbanismo.

Murcia

5510 Aprobación inicial del proyecto de plan parcial del Sector 7.B-Gp2, «Desarrollo Residencial con baja densidad al Oeste de Guadalupe».

Aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno del Excmo. Ayuntamiento de Murcia, en sesión celebrada el día 28 de abril de 2004, el proyecto de Plan Parcial del Sector ZB-Gp2, «Desarrollo residencial con baja densidad al Oeste de Guadalupe», se somete a información pública, una vez ha sido cumplimentado por la

promotora del expediente lo señalado en el citado acuerdo, por 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, durante el cual las personas interesadas podrán examinarlo en el Edificio de la Gerencia de Urbanismo (Información Urbanística), sito en Plaza de Europa, así como formular en su caso las alegaciones pertinentes.

Asimismo, y de conformidad con lo dispuesto en el artº. 59 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y de Procedimiento Administrativo Común, y el artº. 194 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, el presente anuncio servirá de notificación para todos aquellos interesados en el expediente que sean desconocidos, se ignore el lugar de la notificación o, intentada ésta, no se hubiese podido practicar.

Murcia, 22 de abril de 2005.—El Teniente de Alcalde de Urbanismo, Fernando Berberena Loperena.

Murcia

5560 Aprobación inicial del proyecto de urbanización de la U.E. V del P.P.CR-6 de Murcia. (Gestión-Compensación: 1328GC03).

Por acuerdo de la Junta de Gobierno de este Excmo. Ayuntamiento de fecha 23 de febrero de 2005, se ha aprobado inicialmente el Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución V del Plan Parcial Ciudad Residencial n.º 6 de Murcia, presentado a esta Administración urbanística actuante por la Junta de Compensación constituida para el desarrollo urbanístico de la mencionada Unidad.

Lo que se somete a información pública por plazo de veinte de días a partir de la publicación del presente anuncio en el «Boletín Oficial de la Región de Murcia», durante cuyo plazo las personas interesadas podrán examinar el expediente y presentar las alegaciones que estimen pertinentes a su derecho.

Asimismo y de conformidad con el artículo 59.4 de la Ley de Procedimiento Administrativo Común y 194 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, este anuncio servirá de notificación con carácter general para todos aquellos interesados en el expediente que sean desconocidos, se ignore el lugar de notificación o, intentada ésta, no se hubiese podido practicar y expresamente a D.ª María Baños Martínez y Herederos de D.ª Fuensanta Pina Cantabella.

Murcia, 24 de febrero de 2005.—El Teniente Alcalde de Urbanismo.