

Queda expuesto al público, por plazo de ocho días, para oír reclamaciones, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 122 del Texto Refundido de las Disposiciones Vigentes en materia de Régimen Local, aprobado por Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, caso de producirse alguna reclamación, se suspendería la presente licitación hasta la resolución de aquélla.

12. Portal informático o página web donde figuran las informaciones relativas a la convocatoria o donde puede obtenerse el Pliego de Condiciones:

www.ayto-murcia.es

Murcia, 8 de enero de 2007.—El Director de los Servicios, Alberto Guerra Tschuschke.

Murcia

734 Gerencia de Urbanismo. Aprobación definitiva del proyecto de Plan Parcial del Sector ZU-SP-GT15 "Tres Molinos Sur", en Gea y Truyols.

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Murcia, en sesión celebrada el día 28 de septiembre de 2006, acordó aprobar definitivamente el proyecto de Plan Parcial del sector ZU-SP-GT15, en Gea y Truyols.

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 Órgano 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 y, en particular, a D.ª María Alcaraz Hernández, D. Ramón Almela Pérez, D. Antonio Jiménez Ruiz, D. Juan Marín Olmos, EXPLOTACIONES AGRÍCOLAS DICIEMBRE, S.A., D. José Antonio Capel Sánchez, D. José Tovar García, D. Andrew Milner, D. George Knight Keith, D. Anthony John Fletcher, D. Waldemar

Schmer, A. PASCALE TORREVIEJA S.L., D. Maier Inge, D. Josef Grimmier Matthias, D. Alejandro Megías Hierreo, D. Manuel Cánovas García, D. Roberto-Armando García Soriano y D. Juan José Camarasa Castera.

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

"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 2.001, dentro del suelo urbanizable en las zonas de Páramos con Tolerancia (SP).

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 trabajo.

La presente 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.

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, de Reparcelación, 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 manzanas edificables 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 las viales definidas en el documento.

Las características de edificabilidad máxima en cada manzana serán las determinadas en el presente Documento, pudiéndose variar mediante Estudio de Detalle.

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 Reparcelación haya adquirido firmeza en vía administrativa.

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.

1.4.- TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS.

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

1.4.1.- PARCELA MINIMA 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.

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.

1.4.3.- RETRANQUEOS.

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.

1.4.4.- 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, igualmente expresada en metros cuadrados. Los índices de edificabilidad que se establezcan en las ordenanzas particulares de cada zona tienen el carácter de límite superior. Para calcular la superficie edificada se contabilizarán todos los cuerpos cerrados de la edificación.-.

Los porches y terrazas cubiertos, así como las escaleras exteriores voladas y los espacios constructivos de uso común, cubiertos pero abiertos, tales como distribuidores y escaleras y zonas comunes en general, se estimarán al 50% computable en todas las situaciones, excepto cuando su situación sea bajo rasante o en el caso de pérgolas cubiertas o de cualquier tipo o material. No serán computables, a estos efectos los sótanos cuya altura media desde la cara inferior del forjado de planta baja a la rasante original del terreno sea inferior a un metro, pudiendo alcanzar en su punto más desfavorable una altura de un metro y medio. Tampoco computarán aquellos cuartos de instalaciones complementarias a la edificación y con destino a la prestación de servicios especiales propios del uso turístico –hotelero como cuartos de ropa blanca y limpieza y mantenimiento en general.-

1.4.5.- OCUPACION 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 semisótanos y todas las plantas sobre rasante excepto aleros y cornisas. Los porches y terrazas cubiertas, se estimarán en el 50% de su proyección, a estos efectos no computarán las pérgolas.-

1.4.6.- ALTURA DE LA EDIFICACION.

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 original del terreno. En ningún punto de la alineación de la calle podrá la vertical de fachada exceder de la altura permitida.

- 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 altura media desde la cara inferior de dicho forjado a la rasante original del terreno es superior a un metro.

Los áticos podrán ocupar hasta un máximo del 80% de la superficie computable de la planta inmediatamente

inferior, pudiéndose alinear a fachada sin necesidad de retranqueos obligatorios.

1.5.- USOS PORMENORIZADOS.

De acuerdo con las especificaciones que se grafía en el plano de zonificación, se distinguen los siguientes usos pormenorizados de suelo contenido en el sector que el plan ordena:

1.5.1.- USO RESIDENCIAL

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

A.- Vivienda Unifamiliar: Aislada o Agrupada.

Responden al conjunto de viviendas distribuidas en parcelas de forma principalmente rectangular y en las que las viviendas presentan una fachada principal a la vía pública, sucediéndose a lo largo de dicha vía pública, aisladas entre sí o agrupadas en hilera compartiendo totalmente o en parte sus paramentos, incluyendo las uniones mediante pérgolas.

B.- Viviendas Colectivas en Bloque.

Colectivas en bloque responden a la tipología en bloque aislado, el uso fundamental es de residencial con las características de colectivo, entendiéndose a tal efecto la posibilidad de elementos comunes o comunitarios y la posesión en proindiviso de la parcela inicial, sin que esto excluya la posibilidad de ciertas áreas privativas vinculadas a unidades habitables, pudiéndose establecer servidumbres de paso para permitir la accesibilidad a todos los elementos provenientes de la división horizontal.

1.5.2.- USO COMERCIAL

Es el que se produce en locales o edificios destinados a la compraventa al por menor de bienes perecederos o duraderos, así como los destinados a proporcionar servicios personales al público en general. Se consideran los siguientes tipos:

- Comercio diario y servicios personales.
- Locales comerciales o de servicios.
- Mercados y galerías de alimentación.
- Restaurantes, cafés y bares.

1.5.3.- USO SOCIAL.

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.

1.5.4.- USO DOCENTE.

El relacionado con la enseñanza privada u oficial en todas sus modalidades. Se consideran los siguientes tipos:

- Centro de Enseñanza General Básica.
- Centro de Enseñanza Preescolar.
- Pequeños locales de enseñanza y guardería.
- Otros centros docentes.

1.5.5.- USO HOTELERO.

Destinado a recibir el alojamiento temporal de personas transeúntes. Deberá cumplir lo previsto en la Ley y Reglamento de instalaciones turísticas de la Región de Murcia.

Se podrá aplicar la prima edificabilidad, así como las condiciones de computo de edificabilidad para uso hotelero que se contempla genéricamente en las normas urbanísticas de PGOU.

1.5.6.- SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES.

Se engloban en estos términos los usos que desarrollan preferentemente el conjunto o sistema general de espacios libres tales como: parques, paseos, jardines y espacios peatonales.

1.5.7.- USOS DEPORTIVOS.

Se incluyen en este apartado los propios de instalaciones deportivas en superficie.

1.5.8.- ESTUDIOS DE DETALLE.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 120 de la Ley 1/2001, y tras la aprobación definitiva del Documento, 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 Documento 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 Documento 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 Documento, 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.

2.- NORMAS DE GESTIÓN

2.1.- SISTEMA DE ACTUACION

Será el de COMPENSACIÓN, debidamente justificado y propuesto de acuerdo con las especificaciones del Art. 177 y siguientes.-

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 innecesidad 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 3º del anteriormente citado artículo 178 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

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.

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:

3.1.- ABASTECIMIENTO Y DISTRIBUCIÓN DE AGUA POTABLE.

Condiciones de cálculo:

- Caudal de cálculo = 250 litros por habitante y día, consumidos en 10 horas al día

- Velocidad máxima: 2,0 m/s

- Velocidad mínima: 0,5 m/s

- Presión máxima: 60 m.c.a.

Condiciones de ejecución:

- Diámetro interior mínimo de las conducciones 100 mm.

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

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

- Tapas de arquetas de fundición dúctil y cierre articulado.

3.2.- RED DE ALCANTARILLADO.

- No se autorizan fosas sépticas.

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

- Distancia máxima entre pozos de registro: 45 m.
- Diámetro mínimo de las conducciones: 300 mm.
- Pendiente mínima: 3 por mil
- Velocidad máxima: 4 m/s
- Velocidad mínima: 0,3 m/s
- Tubos de hormigón armado vibrocentrifugado resistente a los sulfatos (SR-MR)
- Tapas de arquetas de fundición dúctil y cierre articulado.

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

3.4.- REDES DE ALUMBRADO PÚBLICO.

- Profundidad mínima de las conducciones: 0,40 cm.
- Sección mínima de hilo: 6,00 mm².
- Niveles mínimos de iluminación:

Viario principal. 20 lux con una uniformidad del 40%.

Viario parques. 15 lux

Paseos y espacios libres. 10 lux

- Luminarias:

Con lámparas de vapor de sodio o mercurio

Altura de colocación 4 a 8 m.

Interdistancia 20 a 30 m.

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 %

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 plan.

3.7.- RED DE TELEFONÍA.

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 color negro diámetro 110 mm, cumpliendo con la normativa de la compañía suministradora (Telefónica, ONO, etc.). Las arquetas de la infraestructura telefónica serán de hormigón en masa o armado H-20 correspondiendo con los modelos normalizados de la compañía.

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.

4.1.- LAS OBRAS Y LAS VIAS PÚBLICAS.

Son vías públicas las de circulación, rodada o peatonal, señaladas como tales en el Plan.

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

4.1.1.- VIAS PRINCIPALES

Ancho de hasta 17,0 m, con aceras de un mínimo de 1,50 m

Ancho mínimo de calzada de dos sentidos de circulación. 7,0 m.

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

Velocidad máxima 40 km/h.

4.1.2.- VIAS SECUNDARIAS

Ancho total 4,00 m. para un sentido de circulación y ancho mínimo de aceras 1,50 m.

Circulación preferentemente en un solo sentido.

Velocidad máxima 40 km/h.

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 6 cms.

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

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.

4.1.4.- APARCAMIENTOS PRIVADOS.

En la tipología de vivienda agrupada y colectiva, los aparcamientos estarán incluidos en la propia parcela, sien-

do su superficie unitaria mínima de 4,50 x 2,50 más la parte proporcional de vía de circulación. Se permitirá el estrechamiento de la embocadura de la plaza por los pilares del edificio, quedando un ancho mínimo de 2,20 m.

Se reserva una superficie edificable de 25 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 plazas de aparcamiento privado en superficie se permitirá su cubrición mediante pérgolas, porches u otros materiales sin computar su edificabilidad.

En las parcelas de uso comercial 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.

4.1.5.- APARCAMIENTOS PUBLICOS.

Situados adyacentes a las calzadas de tráfico rodado, o en espacios destinados especialmente para ello y con las mismas dimensiones ya expuestas, se prevén 665 plazas, sin ninguna restricción al uso público.

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.

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.

Se permitirá la ocupación de las zonas verdes privadas como rampa de garaje. La anchura de las rampas y mesetas previas será de 3 m libres entre paramentos, permitiéndose un estrechamiento en la puerta, siempre que se respete un valor mínimo de 2,8 m. La pendiente máxima de las rampas será del 16%, y para las mesetas previas del 2%.

Si su superficie construida es inferior a 2.000 m²., podrán disponer de un sólo acceso. Para superficies mayores contarán con otro, suficientemente distanciado del primero dotado de vestíbulo estanco con puertas resistentes al fuego y anchura no inferior a 1 m.

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 2 % con una curva de acuerdo vertical con el plano de la rampa de radio superior a 5 m, no exigiéndose meseta de espera completamente horizontal.

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

Las vías de circulación interior tendrán las siguientes dimensiones mínimas en su ancho:

2,50 m. para estacionamiento en línea.

4,50 m. para estacionamiento en batería.

La altura libre mínima desde la superficie de rodadura a cara inferior del forjado de techo será de 2,30 m.

4.2.- CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y EDIFICACIÓN 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 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 condicionado 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.

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.

4.2.2.- ALTURAS DE EDIFICACION.

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, escaleras de acceso a cubiertas, chimeneas, barandillas, pérgolas y petos de coronación, siempre que sean procedentes.

- Habitáculos o locales para instalaciones.-

4.2.3.- VUELOS Y ENTRANTES.

Los vuelos abiertos, balcones y terrazas, así como los cerrados, 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, pudiendo eliminarse si existe acuerdo entre propietarios.

Los balcones y terrazas descubiertos no computarán a efectos de edificabilidad. Los cubiertos en todo caso lo harán al 50%.

Se considera terraza descubierta aquella que se cubre exclusivamente con pérgola.

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

La proyección de los cuerpos volados, al igual que las cornisas, no computará edificabilidad, siempre que no superen 1,5 m.

4.2.4.- CONDICIONES EXTERIORES DE LA EDIFICACION.

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 efectuasen 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 0,90 m., o barandillas de 1 m. de altura. Por debajo de esta altura de protección no habrá huecos de dimensiones mayores de 12 cm., ni elementos que permitan escalar las protecciones instaladas.

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 1m. 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) será, en m². y en función del 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.

La superficie útil mínima de los dormitorios sencillos será de 6 m², y de 8 para los dobles.

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.

Los pasillos interiores tendrán una anchura igual o superior a 0,90 m, permitiéndose estrechamientos puntuales, como máximo de 10 cm, para el paso de instalaciones o pilares.

El acceso a cuartos de aseo no se permitirá desde las estancias, comedores o cocinas.

La producción de ACS se realizará según la normativa o solución equivalente admitida por el Ayuntamiento de Murcia.

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 250 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.

- 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. Las 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.

4.3.2.- CONDICIONES ESTETICAS.

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 TV-FM, 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 instan-

cia de particular interesado, la ejecución de las obras necesarias para mantener dichas condiciones, como prescribe el artículo 225 de la Ley 1/2001.

4.4.- NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA.

Se detallan a continuación las normas que han de cumplir las parcelas y la edificación sobre ella construida.

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, aislada o agrupada, es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado horizontalmente a otro de distinto uso y con acceso exclusivo.

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

Son usos compatibles con este uso residencial los servicios terciarios. 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.

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

Se podrá disponer cuartos para ropa blanca y accesorios de limpieza legados a la edificación residencial para la prestación de servicios de lavandería y limpieza. La edificabilidad de estos cuartos podrá no computar a los efectos de edificabilidad permitida.

4.4.1.1.- Residencial colectiva en bloque (RB)

Parcela mínima	350 m ² .
Altura máxima	13 metros / cuatro plantas.
Edificabilidad	Ver cuadro de edificabilidades
Ocupación	No se fija
Retranqueo	3,00 m a vial o zona verde, y entre edificios, excluidos garajes y pérgolas.
Uso	Residencial colectivo en bloque o en hilera con tolerancia de los usos definidos anteriormente (hotelero, comercial, deportivo, etc.)

No serán computables, a estos efectos los sótanos cuya altura media desde la cara inferior del forjado de planta baja a la rasante original del terreno sea inferior a un metro, pudiendo alcanzar en su punto más desfavorable una altura de un metro y medio.

Los áticos podrán ocupar hasta un máximo del 80% de la superficie computable de la planta inmediatamente inferior, pudiéndose alinear a fachada sin necesidad de retranqueos obligatorios.

En caso de uso hotelero la altura máxima será de 17 metros/ cuatro plantas.

4.4.1.2.- Residencial unifamiliar aislada (RG).

Parcela mínima	100 m ² .
Altura máxima	10 metros / dos plantas + ático.
Edificabilidad	Ver cuadro de edificabilidades
Ocupación	No se fija
Retranqueo	3,00 m a vial o zona verde, y entre edificios, excluidos garajes y pérgolas.
Uso	Residencial unifamiliar aislado con los usos definidos anteriormente.

No serán computables, a estos efectos los sótanos cuya altura media desde la cara inferior del forjado de planta baja a la rasante original del terreno sea inferior a un metro, pudiendo alcanzar en su punto más desfavorable una altura de un metro y medio.

4.4.1.3.- Residencial unifamiliar en hilera (RD).

Parcela mínima	80 m ² .
Altura máxima	10 metros / dos plantas + ático.
Edificabilidad	Ver cuadro de edificabilidades
Ocupación	No se fija
Retranqueo	3,00 m a vial o zona verde, y entre edificios, excluidos garajes y pérgolas.
Uso	Residencial unifamiliar en hilera, colectiva con acceso independiente a cada vivienda o en agrupaciones con tolerancia de los usos definidos anteriormente.

No serán computables, a estos efectos los sótanos cuya altura media desde la cara inferior del forjado de planta baja a la rasante original del terreno sea inferior a un metro, pudiendo alcanzar en su punto más desfavorable una altura de un metro y medio.

4.4.2.- EQUIPAMIENTOS.

Corresponden al Uso de Equipamiento los destinados expresamente a hacer posible la educación, enriquecimiento cultu-

ral, salud y bienestar de los ciudadanos, así como a proporcionar los servicios administrativos básicos y otras dotaciones análogas, así como el alojamiento de casetas de control y servicios para las infraestructuras de la urbanización, 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 serán las siguientes:

- La ocupación podrá llegar hasta el 100 % de la parcela en planta baja, hasta 4 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.

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.

4.4.2.1.- Equipamientos de titularidad privada (EP)

Parcela mínima	200 m ² .
Altura máxima	9 metros / 2 plantas.
Edificabilidad	Ver cuadro de edificabilidades
Ocupación	100 % de la parcela en planta baja
Retranqueo	No se fija.
Uso	Dotación privada a determinar por la propiedad según necesidades, tales como, instalaciones deportivas, nave mantenimiento campo de golf, etc.

No serán computables, a estos efectos los sótanos cuya altura media desde la cara inferior del forjado de planta baja a la rasante original del terreno sea inferior a un metro, pudiendo alcanzar en su punto más desfavorable una altura de un metro y medio.

4.4.2.2.- Equipamientos de titularidad pública (DE)

Parcela mínima	1000 m ² .
Altura máxima	9 metros / 2 plantas.
Edificabilidad	2 m ² /m ²
Uso	Dotación pública a determinar por el Ayuntamiento según necesidades.

4.4.3.- CAMPO DE GOLF (RO03 + RO05).

Se clasifica dentro de este uso, el campo de golf y el espacio colindante para la ubicación de la casa club, servicios administrativos y otras dotaciones análogas.

Parcela mínima	200 m ² .
Altura máxima	10 metros / 2 plantas.
Edificabilidad	Ver cuadro de edificabilidades
Uso	Casa club, servicios administrativos y otras dotaciones análogas.

Se permitirá la implantación de aseos, sin computar edificabilidad.-

4.4.4.- 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 la edificación de la parcela o de las parcelas que posean elementos comunes.

No se permitirá en ningún caso la construcción de edificios, aunque si la de servicios complementarios como duchas o vestuarios, sin computar edificabilidad.-.

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

Sólo se permitirá la instalación de casetas desmontables, tales como kioscos, almacén de útiles, etc.

4.4.5.- 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, e instalaciones abiertas para espectáculos y quioscos para música, aparcamiento público en superficie o bajo rasante, instalaciones aéreas y subterráneas de servicio público e instalaciones subterráneas de infraestructuras.

4.4.6.- CENTRO DE TRANSFORMACION.

Parcela mínima	30 m ² .
Altura máxima	3 metros /una planta.

Por encima de la altura máxima sólo podrán construirse el casetón de escalera y la sala para maquinaria de ascensores.

4.4.7.- CONTROL DE ACCESOS.

Las garitas de control de accesos podrán no computar a efectos de la edificabilidad permitida."

Murcia, 9 de enero de 2007.—El Teniente de Alcalde-Delegado de Urbanismo, Fernando Berberena Loperena.

Murcia

747 Gerencia de Urbanismo. Ampliación de plazo de expedientes sancionadores urbanísticos. 433/05 y otros DU.

Habiéndose intentado la notificación a los interesados de la ampliación de plazo de expediente sancionador urbanístico, dictado por el Teniente de Alcalde de Urbanismo, en su último, domicilio conocido, y no habiéndose logrado practicar la misma, se procede, en los términos fijados' en el artículo 59.5 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, a requerir la personación de los interesados que se relacionan a continuación en las dependencias de la Sección de Disciplina Urbanística de la Gerencia de Urbanismo, sita en Plaza de Europa, 1, de Murcia; en un plazo máximo de diez días contados a partir de la presente publicación, para hacerse cargo de la referida notificación.