

IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Murcia

4173 Aprobación definitiva del proyecto de Plan Parcial Del Sector ZM-SB1 "Desarrollo residencial central entre los cascos de Patiño y El Progreso. San Benito".

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Murcia, en sesión celebrada el día 24 de julio de 2008, acordó aprobar definitivamente el proyecto de Plan Parcial del sector ZM-SB1 "Desarrollo residencial central entre los cascos de Patiño y El Progreso. San Benito".

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. Luis Serrano Gallego, D. Alfonso Nicolás Albaladejo, D.ª Antonia Sánchez Murcia, D.ª Antonia López Ferrer, D. Antonio Clemente Zapata, D. Antonio Panales Balibrea, D. Antonio Sánchez Zapata, D.ª Carmen Frutos Serrano, D.ª Carmen Navarro Sánchez, D.ª Carmen Cárceles Gómez, D.ª Carmen Belando Palma, Centro de Estudios y Educación S.L., Comunidad de Propietarios (Ds Taller, Patiño y Tr. Carretera Fuensanta 2, Patiño), D.ª Dolores Sánchez Panalés, D.ª Concepción Frutos Hernández, D.ª Encarna Belando Serrano, D. Francisco Belando Martínez, D. Francisco Frutos Pérez, D. Francisco Clemente Lozano, D.ª Fuensanta López Moreno, D. Juan Bernarndo Alcaraz Flomesta, Hrdos. de D. Angel Frutos Pérez, Hrdos. de D. Angel Dols Nicolás, Hrdos. de D. Angel Garre Nicolás, Hrdos. de D.ª Francisca Sánchez Olmos, Hrdos. de D. Jesús Cuartero Gracia, Hrdos. de José Cárceles Castillo, Hrdos. de José Tortosa Medina, Hrdos. de D. José Clemente Alburquerque, Hrdos. de Juan Sánchez Ibáñez, Hrdos. de D.ª Justa Sánchez Murcia, Hrdos. de D. Manuel Gallego Leal, Hrdos. de D. Miguel Belando Zapata, Hrdos. de D. Pedro Nicolás Vera, D. Isidro Navarro Martínez, D.ª Dolores Gálvez Conesa, D. Jerónimo Torres Deparada, D. Jesús García Sánchez, D. Jesús Ibáñez Gallego, D.ª Isabel Abenza Moya, D. Jesús Garre Soler, D. José Martínez Marín, D. José López Sandoval, D.ª Josefa Sánchez Sánchez, D.ª Josefa López Ferrer, D.ª Josefa

López García, D.^a Josefa Meseguer González, D. Juan Legaz Navarro, D.^a Josefa García Carrilero, D. Juan Martínez Lisón, D. Juan Antonio López López, D.^a María Martínez López, D.^a Mari Cruz Martínez Meroño, D.^a María Dolores Martínez Fresneda, D. Miguel Sánchez Ibáñez, D. Orfa Pancorbo Castillo, Proycon-Murcia S.L., D.^a Rosario Rubio Baeza, D. Rosendo Bernal Martínez, D. Salvador Martínez Jiménez, D.^a Teresa Martínez Marín, D.^a M.^a Dolores Pérez Clemente (2) y Hros. De D. Ramón Serrano Gallego.

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

“1. NORMAS GENERALES, CONCEPTOS Y TERMINOLOGÍA:

1.1. Consideraciones generales.

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

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

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

1.2. Conceptos y terminología.

Son los definidos por las normas del P.G.O.U. y que se describen a continuación:

-VIVIENDA EN EDIFICACIÓN PLURIFAMILIAR: es la situada en edificio constituido por varias viviendas con accesos y elementos comunes.

-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.

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

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

-TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS: corresponde con las definiciones del P.G.O.U. de Murcia.

Los conceptos de altura libre, altura de la edificación, edificabilidad, parcela mínima, etc., son los establecidos en las presentes ordenanzas.

2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO:

2.1. Clasificación del suelo.

Los terrenos objeto del presente Plan Parcial de Ordenación constituyen el sector ZM-Sb1 de suelo urbanizable sectorizado incluido en el P.G.O.U. de Murcia.

2.2. Calificación del suelo: usos pormenorizados.

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

Las distintas calificaciones de usos del suelo quedan reflejadas en los planos de Ordenación y Usos Pormenorizados.

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

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

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

El USO CARACTERÍSTICO o global del sector es el RESIDENCIAL.

LOS USOS PORMENORIZADOS son, según P.G.O.U. de Murcia:

- RESIDENCIAL:

Vivienda en edificación plurifamiliar.

Vivienda en manzana cerrada

Vivienda Unifamiliar Adosada

- SERVICIOS:

Comerciales: comercio local.

Oficinas y Servicios profesionales.

Restauración.

- EQUIPAMIENTOS:

Deportivo.

Educativo.

Servicios de interés público y social.

- ESPACIOS LIBRES:

Zonas verdes.

Espacios libres privados.

- VIARIO PÚBLICO Y APARCAMIENTO.

- CENTROS DE TRANSFORMACIÓN DE ELECTRICIDAD.

2.3. Estudios de Detalle.

Al estar definidas en su totalidad en el Plan Parcial las alineaciones de edificación y la ordenación de volúmenes, los estudios de detalle, regulados por

el art. 120 de la L.S.R.M. y 65 del Reglamento de Planeamiento solamente podrán desarrollarse, en determinadas manzanas, con la finalidad exclusiva de reajustar alineaciones y alturas, todo ello sin que se aumente la edificabilidad máxima. Su ámbito comprenderá, como mínimo una manzana completa.

2.4. Parcelaciones y reparcelaciones.

En las parcelaciones y reparcelaciones que puedan realizarse en la ejecución del presente Plan Parcial, se respetarán las determinaciones de la L.S.R.M., artículo 175 y concordantes, y de su Reglamento de Gestión Urbanística en sus artículos 71 a 130, así como las dimensiones de parcela mínima que fijan las Ordenanzas Reguladoras del presente Plan Parcial.

2.5. Proyectos de urbanización.

Con carácter general, el Proyecto de Urbanización que desarrolle el presente Plan Parcial ZM-Sb1, deberá cumplir los requisitos y especificaciones que se contemplan en el artículo 159 de la L.S.R.M. y concordantes del Reglamento de Planeamiento y el Pliego de Condiciones del Ayuntamiento de Murcia para el desarrollo de los trabajos de redacción de los Proyectos de Urbanización.

Asimismo, se tendrá en cuenta lo que para barreras exteriores determinan los artículos 5, 6, 12, 13, 15 y Disposición final de la Orden de 15 de octubre de 1991 de la Consejería de Política Territorial, Obras Públicas y Medio Ambiente, la Ley Regional 5/95 sobre Accesibilidad y las siguientes condiciones de cálculo:

2.5.1. Condiciones de cálculo.

-Abastecimiento

Caudal = 200 litros/habitante y día, consumidos en 14 horas/día.

Velocidad máxima = 1'2 m/seg.

Velocidad mínima = 0'5 m/seg.

Presión máxima = 60 m.c.a.

Tubería: presión nominal = 20 atm. presión servicio = 10 atm.

-Red de saneamiento

Caudal: pluviales = recogida de cubiertas a 100 l/segundo y hora.

Pendiente mínima = 2/1000.

Velocidad máxima = 4 m/seg.

Velocidad mínima = 0'5 m/seg.

-Red de electricidad

Potencia instalada por habitante = 0'9 Kw.

Locales comerciales = 100 vatios/m².

Equipamientos = 100 vatios/m².

Las conducciones serán subterráneas.

-Alumbrado

Niveles de iluminación:

Calles 12 m. ó mas = 15 lux.

Calles menores 12 m. = 10 lux.

Calles peatonales = 10 lux.

Las conducciones serán subterráneas.

2.5.2. Características de los servicios:

- Vialidad: Explanación.

Consistirá en la demolición de obras de fábrica (salvo la edificación a conservar), desbroce del terreno, y ejecución del desmonte preciso para alcanzar el terreno natural dotado de la categoría de explanada.

Posteriormente, escarificado y compactación del terreno definido como cimentación del terraplén de estructura firme, para extender el terraplén con características de SUELO SELECCIONADO. Debiendo alcanzarse con las operaciones descritas una categoría de EXPLANADA E.1 (C.B.R. 5/10), definido en la Instrucción de Carreteras, Norma 6.1 1C, Firmes flexibles.

- Vialidad: Pavimentación.

En lo relativo al dimensionamiento de la estructura de firme de CALZADAS se seguirán los criterios de la Instrucción de Carreteras, Norma 6.2 1C, Firmes rígidos.

La estructura de firme de ACERAS será como sigue:

- 20 cm. de sub-base granular de ZAHORRA ARTIFICIAL.
- 10 cm. de base rígida de hormigón en masa H.125.
- Pavimento, sobre lecho de mortero MH.600 de cm. espesor.

Igual composición de capas tendrá la del ÁREA PEATONAL, con la salvedad de la base rígida de hormigón, que será de 15 cm.

Bordillos-tipo: de hormigón prefabricado bicapa, de 25x10x13x50 cm.

- Saneamiento.

La red corresponderá al sistema UNITARIO, y se proyectará partiendo de la conducción existente en el punto determinado por EMUASA, entroncando en su tercio superior, lo más cerca posible de la clave del tubo. La pendiente mínima admitida será del 3 por mil.

El diámetro mínimo de las conducciones será de 300 mm.

Los tubos serán de hormigón vibrocentrifugado resistente a los sulfatos (cemento SR-MR) y tendrán la unión de campana con junta de goma. Se asentarán sobre lecho de arenas.

La velocidad media mínima del caudal medio diario del proyecto será de 0,60 m/s. No debiendo circular aguas a velocidades mayores de 4 m/s.

La distancia máxima entre pozos de registro no excederá de 45 m. Los pozos estarán constituidos de pieza de hormigón prefabricado H.175 de 1,20 m. de diámetro interior y 0,50 m. de altura; sobre solera de hormigón en masa H.150 y arranque de ladrillo perforado.

Las tapas de los pozos de registro serán de fundición dúctil con cierre articulado según normas UNE 41-300-87, equivalente a la EN-124 y llevarán la inscripción de "Aguas de Murcia-Saneamiento".

- Abastecimiento:

Las conducciones se colocarán sobre lecho de arena y serán de fundición dúctil de 100 mm. de diámetro como mínimo (FD o100), junta automática flexible, así como las válvulas de corte, que serán de compuerta, mallándose la red para obtener un mejor comportamiento del sistema.

En la instalación de hidrantes contra incendios, éstos serán de diámetro nominal 100 mm. del modelo normalizado por el Servicio Municipal de Incendios, y se conectarán a redes con diámetro nominal mínimo de 150 mm., las cuales

deberán abastecerse en el punto de entronque de la Unidad de Actuación a través de una conducción de diámetro igual o mayor a 150 mm.

Es aconsejable proyectar las conducciones de agua potable por las aceras o zonas de estacionamiento, para permitir una mejor accesibilidad en el mantenimiento de la red y disminuir la incidencia en los viales al realizar las acometidas y futuras reparaciones. La distancia mínima a los paramentos o línea de edificación será de 1,50 m.

No deberán ser realizadas las acometidas hasta una vez construidos los edificios, pues su realización a priori es fuente de fugas y pérdidas. En cualquier caso, las acometidas de abastecimiento serán de Polietileno de Baja Densidad (PELD), 10 Atm PS, de 1 ó 2 pulgadas de diámetro, que son los normalizados por AGUAS DE MURCIA, y 3 pulgadas para las acometidas contra incendios. Las acometidas de 2 pulgadas se dejarán con válvula tipo AVK y trampillón en la acera. Las acometidas de 1 pulgada se dejarán dentro de una arqueta de hormigón normalizado por AGUAS DE MURCIA.

Las tapas de los pozos de registro serán de fundición dúctil con cierre articulado según normas UNE 41-300-87, equivalente a la EN-124 y llevarán la inscripción de "Aguas de Murcia-Abastecimiento".

- Riego de jardines:

El riego de los jardines se realizará mediante aguas subterráneas que el Departamento de Recursos Hídricos de EMUASA determine.

- Electrificación y Alumbrado Público:

La red de electrificación partirá de los puntos de conexión determinados por IBERDROLA, S.A., mediante línea de M.T. que suministrará a los centros de transformación que se proyectan para servicio de la urbanización.

Para el proyecto de las instalaciones deberán tenerse en cuenta las siguientes normativas:

1. Reglamento Técnico de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión, aprobado por Decreto el 29 de Noviembre de 1986.

2. Reglamento sobre Condiciones Técnicas y Garantía de Seguridad en Centros Eléctricos, Subestaciones y Centros de Transformación, Real Decreto 3275/982 de 12 de Noviembre y la Orden de 6 de Julio de 1984 por la que se aprueban las Instrucciones Técnicas Complementarias.

3. Reglamento de Verificaciones Eléctricas y Regularidad en el suministro de energía aprobado por Decreto de 12 de Marzo de 1954.

4. Real Decreto 2949/82 de 15 de Octubre por el que se dan normas sobre acometidas eléctricas.

5. Reglamento electrotécnico de Baja Tensión aprobado por Decreto 2413 de 20 de Septiembre e Instrucciones Complementarias.

6. Condiciones impuestas por los Organismos Públicos afectados.

7. Normas particulares y de Normalización de la Empresa suministradora de energía.

Los Centros de Transformación serán del tipo Hormigón prefabricado con capacidad para 2 máquinas, sus protecciones y dos celdas de entrada y salida. Los transformadores de potencia serán trifásicos, con neutro accesible en B.T., refrigeración en aceite y 20 KV de aislamiento.

Todos los materiales y elementos a utilizar serán de los "aceptados" por IBERDROLA, S.A.

- Telefonía:

Los conductos de telefonía irán protegidos por un cajón de hormigón en masa H.125, quedando la parte superior del mismo a 45 cm. de la rasante del pavimento de calzada. Serán de PVC, color negro, diámetro 110 mm., cumpliendo la normativa de la C.T.N.E., que los suministrará gratuitamente.

Las arquetas de la infraestructura telefónica serán de hormigón masa o armado H.150, y correspondiendo con los modelos normalizados por la C.T.N.E.

Las acometidas domiciliarias se efectuarán desde arquetas de registro, y serán de dos conductos de PVC, diámetro 110 mm.

3. NORMAS DE EDIFICACIÓN.

3.1. Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas:

Se cumplirán todas las prescripciones y previsiones relativas a la Seguridad ciudadana.

3.2. Condiciones generales de edificación volumen y uso:

Las Normas aplicables serán las determinadas en el P.G.O.U. de Murcia en su Título 4 de Condiciones de Ocupación y Edificación de las Parcelas y las Normas particulares de cada zona del Plan Parcial, reguladas en los siguientes apartados:

3.3. Normas particulares de zona:

- Zona uso residencial y espacios libres privados, RB-a, RM-a, RD-a y RO.
- ORDENANZA 1.^a Edificación residencial en bloque aislado y espacios libres privados. RB-a y RO.
- ORDENANZA 2.^a: Edificación residencial en Manzana cerrada tradicional. RM-a
- ORDENANZA 3.^a: Edificación residencial en Vivienda Unifamiliar Adosada. RD-a.
- Zona de uso servicios, RT.
- ORDENANZA 4.^a Edificación de servicios privados.
- Zona de uso de equipamientos de ámbito local, DE.
- ORDENANZA 5.^a Equipamientos.
- Zona de uso de espacios libres, EV.
- ORDENANZA 6.^a Espacios libres.
- Zona de uso de viario y servicios urbanos.
- ORDENANZA 7.^a Viario y servicios urbanos.

3.3.1. Zona uso residencial y espacios libres privados, RB-a, RM-a, RD-a y RO.

ORDENANZA 1.^a: Edificación residencial en bloque aislado y espacios libres privados. (RB-a y RO)

1.^a1. Ámbito:

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

DEFINICIÓN RB-a: Corresponden a este concepto las edificaciones plurifamiliares situadas en edificios constituidos por varias viviendas con accesos y elementos comunes.

DEFINICIÓN RO: Corresponden a este concepto los jardines, terrazas delanteras, terrenos entre bloques y demás espacios no edificados incluidos dentro de parcelas de propiedad privada cuyas edificaciones tienen uso residencial.

1.ª2. Definición:

La concepción como bloques aislados, permite la liberación de suelo de la manzana dando lugar a la creación de espacios ajardinados de uso privado. Los bloques se han ubicado mayoritariamente de forma longitudinal en las parcelas, pensando en un aprovechamiento más óptimo de las mismas.

Las alineaciones serán las definidas en el plano de Ordenación y Usos Pormenorizados y los edificios vendrán definidos por la línea poligonal envolvente, dentro de la cual se inscriben, sin incluir los vuelos.

Este Plan Parcial define la ordenación precisa de modo que no es necesario un posterior instrumento de planeamiento, no obstante, si por los propietarios y la legislación, se quisiera cambiar algún aspecto volumétrico, se podrá redactar el correspondiente Estudio de Detalle.

1.ª3. Condiciones de uso:

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

Se permite el uso de VIVIENDA en planta baja siempre que esté situada como mínimo a un metro sobre el nivel de acabado de acera, a fin de mantener una relativa privacidad con respecto al tránsito exterior.

Se permiten los siguientes usos en SÓTANO: las instalaciones al servicio de la edificación, garajes colectivos y/o individuales (vinculados a la vivienda superior), los usos no residenciales funcionalmente complementarios del principal ubicado en la planta baja y con acceso desde la misma.

Se permiten los siguientes usos en SEMISÓTANO: los anteriores, y si se trata de semisótanos abiertos también podrán establecerse los accesos a las viviendas y espacios libres de las mismas.

Usos compatibles: Se admiten los usos públicos de equipamiento a cargo de la Administración o de entidades privadas.

Comercio y Restauración en locales en planta baja.

Oficinas y servicios profesionales, en cualquier localización.

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

Aparcamiento: Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por vivienda y si ésta tuviere más de 150 m² construidos deberán preverse dos plazas de aparcamiento.

1.ª4. Condiciones de higiene:

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

1.ª5. Condiciones de parcela:

Superficie mínima: 700 m².

Fachada mínima: 12 m.

Los Espacios Libres Privados de cada parcela se consideran indivisibles, sin perjuicio de su construcción y de su subdivisión con arreglo a la legislación de propiedad horizontal.

Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones o segregaciones, no podrán dejar parcela colindante vacante no edificable por razón de su superficie, salvo que ésta linde a su vez con otra parcela vacante con la que pudiera agruparse y formar parcela mayor o igual que la mínima.

1.ª6. Condiciones de edificabilidad:

La edificabilidad neta de cada parcela queda reflejada en el cuadro resumen de esta ordenanza y en los planos de Ordenación y Usos Pormenorizados.

La edificabilidad se refiere exclusivamente a la superficie construida, con independencia de su altura.

1.ª7. Condiciones de ubicación de la edificación:

ALINEACIÓN: Son las indicadas en los planos de Ordenación y Usos pormenorizados, quedando perfectamente definidas para cada bloque o edificio la envolvente máxima, vuelos sin incluir.

Las alineaciones definidas podrán ser modificadas mediante un Estudio de Detalle que ordene la manzana completa, o parte sustantiva de ésta.

OCUPACIÓN: La ocupación máxima sobre rasante se ceñirá a las alineaciones definidas por el presente Plan Parcial, con la sola limitación de los retranqueos a viario o linderos que en su caso procedan y no sobrepasar la edificabilidad máxima permitida. En planta de sótano la ocupación de las manzanas podrá ser total, sin que dicha ocupación cuente a efectos de edificabilidad, dependiendo del uso y de que la altura media sobre la rasante no sea superior a un metro, medido desde la acera hasta el intradós del forjado de planta baja.

CERRAMIENTO DE PARCELAS: Los cerramientos de parcela dispuestos a calles y a espacios públicos, tendrán un cuerpo bajo macizo de al menos 50 cm, con un máximo de 1,20 m. Pudiendo alcanzar con elementos ligeros 2,00 m. Los interiores entre parcelas tendrán una altura máxima de 2,00 m.

1.ª8. Condiciones de volumen:

ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN:

La altura y n.º de plantas máxima: para la solución volumétrica planteada quedan reflejados en el cuadro resumen de esta Ordenanza y en los planos correspondientes, no pudiéndose incrementar en ningún caso. Únicamente se permitirá construir una planta menos de las establecidas en esta ordenanza.

Nº de plantas y altura máxima:

1 planta: 4,5 metros.

7 plantas: 22,5 metros.

9 plantas: 28,5 metros.

15 plantas: 46,5 metros.

La altura libre en vivienda será como máximo de 3,00 m. y como mínimo de 2,50 m. La altura libre en planta baja será como máximo de 4,50 m. y como mínimo de 4,00 m.

EDIFICABILIDAD:

Para el cómputo de la superficie edificada nos remitimos a lo expresado en el apartado 4.4.3.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Murcia.

Por lo que, cumpliendo con lo enunciado en dicho apartado y a efectos de la obtención de la licencia de obras para la realización de la edificación, no se tendrá en cuenta a efectos de edificabilidad lo siguiente:

1.- Los espacios con altura inferior a 1,50 m.

2.- Las superficies no cerradas en planta baja, y aquellas que estando cerradas, se destinen a zonas vinculadas a las comunes de la edificación para actividades de convivencia, tales como zaguán de acceso, salas de juntas, de juegos, vestuarios, aseos comunes, etc..., que no deberán ser superiores al 20% de ocupación de la planta baja.

3.- Los balcones, voladizos y cuerpos volados, siempre que no superen el 10% de la superficie construida cerrada de la vivienda, computarán al 50%, independientemente de que los vuelos estén abiertos por uno, dos o tres de sus lados. Si superan el 10%, computarán al 100% en lo que excedan de dicho 10%. Los balcones o terrazas abiertas en su parte superior no computarán como superficie edificable.

4.- Las superficies construidas en sótanos y semisótanos.

5.- Cuando se deje una planta semisótano diáfana, dicha planta diáfana no computará a efecto de edificabilidad cuando la cara inferior de su forjado de techo no sobrepase en ningún punto 1 m. de altura la rasante oficial o la cota natural del terreno en contacto con el edificio, siempre que su uso lo permita.

6.- La planta en semisótano que se destine a garaje o a lo previsto en el apartado 2 anteriormente expuesto y sobre la misma no se construya la planta baja, quedando por lo tanto libres, sin edificabilidad excepto la prevista en el citado apartado 2, en edificaciones exentas con retranqueos a los bordes de parcela, quedando como techo del semisótano, el espacio abierto o el intradós del forjado de la planta primera.

7.- En las viviendas desarrolladas en dos niveles tipo loft, las superficies no pisables, computando únicamente como m² consumidos los construidos de ambos niveles, pisables, tengan el techo a una o a doble altura.

8.- Los trasteros que estén situados en el sótano, semisótano o en la cubierta, siempre que cumplan las condiciones del art. 4.5.13.3 del PGOU de Murcia.

1.ª9. Condiciones particulares:

APARCAMIENTO: Es obligatorio una plaza de aparcamiento por vivienda y si esta tuviere más de 150 m² construidos deberán preverse dos plazas de aparcamiento.

ESPACIOS LIBRES: Corresponden a este concepto los jardines, terrazas delanteras, terrenos entre bloques y demás espacios no edificados incluidos dentro de parcelas de propiedad privada. Aparecen reflejados con las siglas "RO" en los planos de ordenación. Estos podrán desarrollarse tanto en planta baja como en planta semisótano.

Las plantas semisótano y/o bajas abiertas no computarán como superficie edificable excepto los zaguanes de acceso a las viviendas en su parte cerrada. Estas plantas tendrán una altura libre máxima de 4,00 m a 6,00 m.

Los espacios libres privados resultantes una vez descontada la edificación, tendrán una superficie ajardinada, no inferior al 30% de los mismos. Dentro de esta superficie se podrá ubicar la piscina, caso de existir.

El resto del espacio se dedicará a otros usos tales como terrazas, zonas deportivas, áreas de relación... permitiéndose construcciones no cubiertas o semicubiertas como pérgolas, o edificaciones auxiliares de instalaciones deportivas con un máximo del 5% del espacio libre, incluso rampas de acceso a garaje, que podrán discurrir en su caso, por zonas verdes públicas en caso de confrontar a la línea de edificación, sin que computen a efectos de edificabilidad.

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

1.ª10. Condiciones estéticas.

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

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

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

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

5. No podrán crearse medianeras vistas. En todo caso, los paramentos que aún sin tener huecos queden vistos, deberán tener tratamiento de fachadas. Si hubiera que ejecutar edificios medianeros que no se ajustasen al edificio o edificios colindantes, las fachadas que superen al citado edificio, deberán retranquearse 3 metros y tratarse como fachadas.

CUADRO RESUMEN PARCELAS ORDENANZA 1.ª (RB-a)					
MANZANA		USO	SUP. TOTAL PARCELA	EDIFIC. CONSUMIDA	ALTURA MÁX
Parcela RB-a	4A	residencial	849,00	3.400,00	VI
Parcela RB-a	4B	residencial	1.033,00	3.400,00	VI
Parcela RB-a	6	residencial	576,00	6.300,00	XV
Parcela RB-a	7	residencial	549,00	6.300,00	XV
Parcela RB-a	8	residencial	885,00	5.100,00	IX/VII
Parcela RB-a	9	residencial	888,00	5.100,00	IX/VII
Parcela RB-a	10	residencial	863,00	5.100,00	IX/VII
Parcela RB-a	11	residencial	856,00	5.100,00	IX/VII
Parcela RB-a	12	residencial	730,00	3.800,00	IX/VII
Parcela RB-a	13	residencial	736,00	3.800,00	IX/VII
Parcela RB-a	14A	residencial	712,00	3.800,00	IX/VII

CUADRO RESUMEN PARCELAS ORDENANZA 1.ª (RB-a)					
MANZANA		USO	SUP. TOTAL PARCELA	EDIFIC. CONSUMIDA	ALTURA MÁX
Parcela RB-a	15A	residencial	732,00	3.800,00	IX/VII
Parcela RB-a	15B	residencial	664,00	3.800,00	IX/VII
Parcela RB-a	19	residencial	306,00	2.380,00	VIII
Parcela RB-a	20	residencial	835,00	4.420,00	VI/VIII
Parcela RB-a	21	residencial	1.123,00	4.930,00	VI/VIII
Parcela RB-a	22	residencial	360,00	1.700,00	VI
Parcela RB-a	23	residencial	556,00	2.550,00	VI
Parcela RB-a	24	residencial	585,00	2.550,00	VI
Parcela RB-a	25	residencial	627,00	2.550,00	VI
Parcela RB-a	26	residencial	942,00	3.570,00	VI
Parcela RB-a	27	residencial	786,00	2.550,00	VI
Parcela RB-a	28A	residencial	916,00	4.080,00	VI/VIII
Parcela RB-a	28B	residencial	1.628,00	6.970,00	VI/VIII
Parcela RB-a	29A	residencial	370,00	1.700,00	V
Parcela RB-a	29B	residencial	370,00	1.700,00	V
Parcela RB-a	29C	residencial	370,00	1.700,00	V
Parcela RB-a	37A	residencial	949,00	2.720,00	V
Parcela RB-a	37B	residencial	956,00	2.720,00	V
Parcela RB-a	37C	residencial	863,00	2.720,00	V
Parcela RB-a	39A	residencial	1.010,00	4.930,00	VI/VIII
Parcela RB-a	39B	residencial	1.010,00	4.930,00	VI/VIII
Parcela RB-a	39C	residencial	1.050,00	4.930,00	VI/VIII
Parcela RB-a	39D	residencial	1.173,00	4.930,00	VI/VIII
TOTAL			27.554,00	132.810,00	

ORDENANZA 2.ª: Edificación residencial en Manzana cerrada tradicional.
RM-a

2.ª1. Ámbito:

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

DEFINICIÓN RM-a: Corresponden a este concepto las edificaciones que están en contacto directo con edificaciones fuera del Plan Parcial y tienen ordenanza RM (Manzana Tradicional Cerrada) del P.G.O.U., y por tanto deben cerrar estas manzanas tapando medianeras.

2.ª2. Definición:

Tipología de edificación de vivienda unifamiliar o colectiva entre medianeras que define frentes de fachada continuos sobre la alineación exterior y que aparece en los ensanches de la ciudad y las pedanías.

Tolerancia tipológica: Vivienda unifamiliar en hilera sin retranqueos de la edificación.

2.ª3. Condiciones de uso:

Uso característico: Residencial.

Usos compatibles: Talleres domésticos, Comercio local, en planta baja y en edificio exclusivo, Oficinas y servicios profesionales, en planta baja o primera. Sin limitación para despachos profesionales. Restauración, Espectáculos y Ocio. Hospedaje. Equipamientos. Garajes en planta baja y sótanos. Pequeños talleres y almacenes de venta.

2.ª4. Condiciones de higiene:

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

2.ª5. Condiciones de parcela:

Los Espacios Libres Privados de cada manzana se consideran indivisibles, sin perjuicio de su construcción y de su subdivisión con arreglo a la legislación de propiedad horizontal.

Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones o segregaciones, no podrán dejar parcela colindante vacante no edificable por razón de su superficie, salvo que ésta linde a su vez con otra parcela vacante con la que pudiera agruparse y formar parcela mayor o igual que la mínima.

2.ª6. Condiciones de edificabilidad:

Parcela mínima: 150 m²

Frente mínimo: 7 metros.

La edificabilidad neta de cada parcela queda reflejada en el cuadro resumen de esta ordenanza y en los planos de Ordenación y Usos Pormenorizados.

La edificabilidad se refiere exclusivamente a la superficie construida, con independencia de su altura.

2.ª7. Condiciones de ubicación de la edificación:

ALINEACIÓN: Son las indicadas en los planos de Ordenación y Usos pormenorizados, quedando perfectamente definidas para cada bloque o edificio la envolvente máxima, vuelos sin incluir. No se permitirán retranqueos, ni frontales, ni laterales.

OCUPACIÓN: El fondo máximo edificable será de 15 metros. En planta baja, hasta 4,5 m de altura libre, la ocupación del solar podrá ser total para usos no residenciales.

CERRAMIENTO DE PARCELAS: Los cerramientos de parcela dispuestos a calles y a espacios públicos, tendrán un cuerpo bajo macizo de al menos 50 cm, con un máximo de 1,20 m. Pudiendo alcanzar con elementos ligeros 2,00 m. Los interiores entre parcelas tendrán una altura máxima de 2,00 m.

2.ª8. Condiciones de volumen:

ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN:

Nº de plantas y altura máxima:

2 plantas: 7 metros.

3 plantas: 10 metros.

4 plantas: 13 metros.

5 plantas: 16 metros.

La altura libre en Vivienda será como máximo de 3,00 m. y como mínimo de 2,50 m. La altura libre en Planta baja será como máximo de 4,00 m. y como mínimo de 3,00 m.

EDIFICABILIDAD:

Según el apartado 4.4.3.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Murcia, no se tendrá en cuenta a efectos de edificabilidad:

1.- Los espacios con altura inferior a 1,50 m.

2.- Las superficies no cerradas en planta baja, y aquellas que estando cerradas, se destinen a zonas vinculadas a las zonas comunes de la edificación para actividades de convivencia, tales como zaguanes de acceso, salas de juntas,

de juegos, vestuarios, aseos comunes, etc..., que no deberá ser superior al 20% de ocupación de la planta baja.

3.- Las superficies construidas en balcones, terrazas y tenderos cubiertos, computarán al 50%

4.- Las superficies construidas en sótanos y semisótanos.

2.ª9. Condiciones particulares:

APARCAMIENTO: Es obligatorio una plaza de aparcamiento por vivienda y si esta tuviere más de 150 m² construidos deberán preverse dos plazas de aparcamiento.

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

2.ª10. Condiciones estéticas.

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

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

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

4.- Para minimizar el impacto de ruido, los acabados de fachada de las edificaciones se harán con material absorbente evitando los materiales muy reflectantes (art. 9.11.3 P.G.O.U.).

5.- No podrán crearse medianeras vistas. En todo caso, los paramentos que aún sin tener huecos queden vistos, deberán tener tratamiento de fachadas. Si hubiera que ejecutar edificios medianeros que no se ajustasen al edificio o edificios colindantes, las fachadas que superen al citado edificio, deberán retranquearse 3 metros y tratarse como fachadas.

CUADRO RESUMEN PARCELAS ORDENANZA 2.ª (RM-a)					
MANZANA	USO		SUP. TOTAL PARCELA	EDIFIC. CONSUMIDA	ALTURA MÁX.
Parcela RM-a	1	residencial	1.218,00	3.780,31	IV
Parcela RM-a	2	residencial	858,00	2.662,98	IV
Parcela RM-a	3	residencial	1.209,00	3.752,38	IV
Parcela RM-a	5	residencial	343,00	1.064,57	IV
Parcela RM-a	16	residencial	387,00	1.215,84	IV
Parcela RM-a	17	residencial	2.142,00	6.729,53	IV
Parcela RM-a	18	residencial	680,00	2.136,36	IV
Parcela RM-a	28C	residencial	699,00	2.169,49	IV
Parcela RM-a	30	residencial	1.066,00	3.290,52	IV
Parcela RM-a	31	residencial	539,00	1.672,90	IV
Parcela RM-a	32	residencial	1.473,00	4.571,75	IV
Parcela RM-a	33A	residencial	661,00	2.040,37	IV
Parcela RM-a	33B	residencial	1.438,00	4.517,77	IV
Parcela RM-a	34	residencial	514,00	1.614,84	IV
Parcela RM-a	35	residencial	944,00	2.913,93	IV
Parcela RM-a	36A	residencial	1.710,00	5.278,42	IV
Parcela RM-a	36B	residencial	2.278,00	7.031,72	IV
Parcela RM-a	41	residencial	466,00	1.464,03	IV
Parcela RM-a	42	residencial	405,00	1.272,39	IV
Parcela RM-a	43	residencial	1.104,00	3.468,444	IV
TOTAL			20.134,00	62.648,55	

ORDENANZA 3.ª: Edificación residencial en Vivienda Unifamiliar Adosada.
RD-a.

3.ª1. **Ámbito:**

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

DEFINICIÓN RD-a: Corresponden a este concepto las edificaciones que están en contacto directo con edificaciones fuera del Plan Parcial y tienen ordenanza RD (Vivienda Unifamiliar Adosada) del P.G.O.U., y por tanto deben cerrar estas manzanas tapando medianeras.

3.ª2. **Definición:**

Tipología residencial unifamiliar cuya presencia se caracteriza por la sucesión en hilera de unidades de edificación de viviendas adosadas.

3.ª3. **Condiciones de uso:**

Uso característico: Residencial.

Usos compatibles: Talleres domésticos, Comercio local, Oficinas y servicios profesionales. Equipamientos. Garajes en planta baja y sótanos.

3.ª4. **Condiciones de higiene:**

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

3.ª5. **Condiciones de parcela:**

Los mínimos de superficie de parcela y lindero frontal serán de 90 m² y 6 m., respectivamente.

3.ª6. **Condiciones de edificabilidad:**

La edificabilidad neta de cada parcela queda reflejada en el cuadro resumen de esta ordenanza y en los planos de Ordenación y Usos Pormenorizados.

La edificabilidad se refiere exclusivamente a la superficie construida, con independencia de su altura.

3.ª7. **Condiciones de ubicación de la edificación:**

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN: La edificación se dispondrá en hilera entre medianeras, con fachadas al viario público.

ALINEACIÓN: Son las indicadas en los planos de Ordenación y Usos pormenorizados. La alineación a fachada confrontante a vial se dispondrá a un mínimo de 3 metros de la alineación exterior. Del lindero trasero estará separada una distancia equivalente a la mitad de la altura sin que en ningún caso esta distancia pueda ser inferior a 3 metros.

OCUPACIÓN: La ocupación máxima sobre rasante se ceñirá a las alineaciones definidas por el presente Plan Parcial, con la sola limitación de no sobrepasar la edificabilidad máxima permitida.

CERRAMIENTO DE PARCELAS: Los cerramientos de parcela dispuestos a calles y a espacios públicos, tendrán un cuerpo bajo macizo de al menos 50 cm, con un máximo de 1,20 m. Pudiendo alcanzar con elementos ligeros 2,00 m. Los interiores entre parcelas tendrán una altura máxima de 2,00 m.

3.ª8. **Condiciones de volumen:**

El número máximo de plantas será de tres (3), sin que en ningún caso se puedan sobrepasar los 10 metros de altura de cornisa, debiendo retranquearse la tercera planta 3 metros de la alineación exterior de la fachada.

EDIFICABILIDAD:

Según el apartado 4.4.3.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General, dentro de la edificabilidad máxima no se tendrá en cuenta a efectos de cálculo:

- 1.- Los espacios con altura inferior a 1,50 m.
- 2.- Las superficies construidas en balcones, terrazas y tendederos cubiertos, computarán al 50%
- 3.- Las superficies construidas en sótanos y semisótanos.
- 4.- Los espacios bajo cubierta en las condiciones establecidas en el art. 4.5.11. del P.G.O.U. de Murcia.

3.ª9. Condiciones particulares:

APARCAMIENTO: Es obligatorio una plaza de aparcamiento por vivienda y si ésta tuviere más de 150 m² construidos deberán preverse dos plazas de aparcamiento.

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

3.ª10. Condiciones estéticas.

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

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

3.- Para minimizar el impacto de ruido, los acabados de fachada de las edificaciones se harán con material absorbente evitando los materiales muy reflectantes (art. 9.11.3. P.G.O.U.).

CUADRO RESUMEN PARCELAS ORDENANZA 3.ª (RD-a)

MANZANA	USO	SUP. TOTAL PARCELA	EDIFIC. CONSUMIDA	ALTURA MÁXIMA PLTS
RD-a 38	residencial	769,00	1.285,19	II+AT
TOTAL		1.130,00	1.827,65	

3.3.2. Zona de uso servicios, RT.

ORDENANZA 4.ª: Edificación de servicios privados.

4.ª1. Ámbito:

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

DEFINICIÓN RT: Corresponden a este concepto 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.

4.ª2. Ordenación:

La ordenación se establecerá en parcelas, con ocupación máxima del 100%. Se destinará a espacio libre ajardinado de carácter privado al menos el 10% de la superficie neta de la parcela.

4.ª3. Condiciones de uso:

Uso característico:

a) Comercio: es aquél destinado a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, o a prestar servicios a los particulares. También se incluirán las ventas al por mayor cuando se justifique debidamente que por su volumen de mercancías, superficie de almacén e incidencia en el tráfico de las operaciones de carga y descarga, es asimilable a los comercios de venta al por menor.

b) Oficinas y Servicios profesionales: es aquel servicio que corresponde a las actividades terciarias que se dirigen, como función principal, a prestar servicios de carácter administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industria, construcción o servicios) que consuman un espacio propio e independiente.

c) Restauración: es aquel servicio destinado a ventas de comidas y bebidas para consumo directo en el local.

d) Espectáculos y Ocio: es aquel servicio destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas, en ocasiones, de espectáculos, tales como discotecas, salas de fiesta, clubes nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar.

e) Hospedaje: es aquel servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas.

Usos compatibles: Se admiten como uso compatible las estaciones de servicio.

Usos prohibidos: Residencial y uso industrial en todas sus categorías.

Aparcamiento: Se dispondrá de las plazas de aparcamiento necesarias según condiciones particulares de uso.

4.ª4. Condiciones de higiene:

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

4.ª5. Condiciones de parcela:

Superficie mínima: 1.000 m².

Ocupación: Máxima del 100% de la parcela neta.

4.ª6. Condiciones de edificabilidad:

La edificabilidad neta sobre parcela queda reflejada en el cuadro resumen de esta ordenanza. La edificabilidad se refiere exclusivamente a la superficie construida, con independencia de su altura.

4.ª7. Condiciones de posición de la edificación:

OCUPACIÓN: La ocupación máxima sobre rasante se ceñirá a las alineaciones definidas por el presente Plan Parcial, con la sola limitación de los retranqueos a viario o linderos que en su caso procedan y no sobrepasar la edificabilidad máxima permitida. En planta de sótano o semisótano la ocupación de las manzanas podrá ser total, sin que dicha ocupación cuente a efectos de edificabilidad, siempre que el uso y destino sea el de aparcamientos, trasteros, espacios libres privados o instalaciones vinculadas al edificio, y la altura media

sobre la rasante no sea superior a 1 m., medido desde la acera hasta el intradós del forjado de planta baja.

Para todos los usos, se establece como retranqueo a linderos una distancia no inferior a 3 metros.

4.ª8. Condiciones de volumen:

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: Según Uso.

Comercial: 2 Plantas (10 metros)

Oficinas y servicios profesionales: 8 Plantas (25,5 metros)

Restauración, Espectáculo y Ocio: 3 Plantas (20 metros)

Hospedaje: 8 Plantas (25,5 metros)

4.ª9. Condiciones particulares.

USO COMERCIAL:

1.- A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

a) Grandes establecimientos: Son aquellos de gran dimensión dedicados al abastecimiento general o especializado a las familias y hogares, que operan bajo una misma firma comercial. La organización y articulación interna de su espacio tiene carácter privado. Tienen una superficie de venta de más de 2.500 m².

b) Comercio local: Establecimientos comerciales de carácter general o especializado con superficie de venta al público inferior a 2.500 m².

2.- A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos, incluidos bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupaciones locales. Se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas, almacenes no visitable por el público, zonas de carga, descarga y aparcamiento de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.

3.- En los supuestos del apartados a) se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 50 m² de superficie. En todos ellos se dispondrán de espacio privado para carga y descarga. En el del apartado b), una plaza por cada 100 m² de superficie en nuevos edificios.

OFICINAS Y SERVICIOS PROFESIONALES:

Comprende los usos desarrollados en oficinas de servicios diversos, los que en atención al mercado que sirven y a los condicionamientos ambientales y urbanísticos de implantación que se derivan del mismo se han de diferenciar en:

a) Oficinas y despachos colectivos de Servicios personales y generales: Comprende actividades de servicios a las personas, familias y empresas que suponen amplia frecuentación de público, y requieren por tanto favorables condiciones de accesibilidad (Agencias de viajes; oficinas bancarias; agencias inmobiliarias; registros; academias y centros de formación técnica, y similares). Se han de localizar en bajos o primera planta, excepto que lo hagan en edificios destinados, como uso exclusivo o dominante a oficinas.

b) Despachos profesionales y servicios equivalentes: Podrán localizarse en edificios residenciales, en cualquier planta, siempre que la superficie dedicada a la actividad profesional sea inferior a 300 m². Si contaren con acceso independiente no se aplicará esta limitación.

RESTAURACIÓN, ESPECTÁCULO Y OCIO:

1. Comprende salas de reunión (actividades de relación, acompañada en ocasiones de espectáculo, cafés, salas de fiesta y baile, juegos recreativos, bingos y otros juegos de azar); bares y establecimientos para consumo de bebidas y comidas; y para el desarrollo de actividades de espectáculo (cines, teatros,...).

2. Las instalaciones cumplirán el Reglamento de Espectáculos Públicos en vigor; así como las Condiciones de Protección contra Incendios. Salvo en edificios de uso exclusivo, se localizarán en plantas bajas y primera planta que cuente con acceso interior desde la baja, cumpliendo el régimen de incompatibilidades establecido en el artículo 3.3.4 del P.G.O.U. de Murcia.

3. En nuevos edificios de uso exclusivo, será obligatorio disponer de una plaza de aparcamiento por cada 25 m² construidos.

HOSPEDAJE:

1. Comprende los usos propios de la provisión de alojamiento a que se refiera la legislación sectorial correspondiente; así como también los servicios asociados al hotel (restaurante, salas de conferencia, y similares).

2. En nuevos edificios con este uso se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada habitación.

4.ª10. Condiciones estéticas.

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

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

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

4.- Para minimizar el impacto de ruido, los acabados de fachada de las edificaciones se harán con material absorbente evitando los materiales muy reflectantes (art. 9.11.3 P.G.O.U.).

CUADRO RESUMEN PARCELAS ORDENANZA 4.ª (RT)				
MANZANA	USO	SUP. TOTAL PARCELA	EDIFIC. CONSUMIDA	ALTURA MÁXIMA PLTS
RT-a 8	comercial	200,00	200,00	1 Planta
RT-a 9	comercial	200,00	200,00	1 Planta
RT-a 10	comercial	200,00	200,00	1 Planta
RT-a 11	comercial	200,00	200,00	1 Planta
RT-a 12	comercial	200,00	200,00	1 Planta
RT-a 13	comercial	200,00	200,00	1 Planta
RT-a 14	comercial	200,00	200,00	1 Planta
RT-a 15	comercial	200,00	200,00	1 Planta
RT-a 21	comercial	237,00	237,00	1 Planta
RT-a 28	comercial	200,00	200,00	1 Planta
RT-a 39A	comercial	193,00	193,00	1 Planta
RT-a 39B	comercial	208,00	208,00	1 Planta
RT-a 39C	comercial	208,00	208,00	1 Planta
RT-a 39D	comercial	197,00	197,00	1 Planta
RT-a 40	terciario	11.392,00	5.963,00	Según uso
TOTAL		14.235,00	8.806,00	

3.3.3. Zona de uso de equipamientos de ámbito local (DE):

ORDENANZA 5.^a: Edificación de equipamientos.

5.^a1. Ámbito:

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

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

5.^a2. Ordenación:

Las alineaciones serán las definidas en el plano de Ordenación y Usos Pormenorizados.

5.^a3. Condiciones de uso:

Uso característico: Es el equipamiento público de ámbito local. De acuerdo con el criterio del art. 106.1 de la Ley del Suelo Regional, el uso dotacional se define con carácter genérico, con destino a usos educativos, docentes, culturales, sanitarios, administrativos, deportivos y sociales, y con la concreción en cada caso que en el futuro estime más adecuada la Administración Municipal.

Usos prohibidos: Residencial y uso industrial en todas sus categorías.

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

5.^a4. Condiciones de higiene:

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

5.^a5. Condiciones de parcela:

Superficie mínima: 700 m².

5.^a6. Condiciones de edificabilidad:

Edificabilidad: 2 m²/m².

5.^a7. Condiciones de posición de la edificación:

ALINEACIÓN: Retranqueo mínimo a todos los linderos de 4,5 m.

5.^a8. Condiciones de volumen:

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: Altura máxima 12 metros y nº de plantas: 3.

5.^a9. Condiciones particulares:

APARCAMIENTO: Es obligatoria una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos.

ESPACIOS LIBRES: Los espacios libres de la parcela serán tratados como espacios ajardinados.

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

5.^a10. Condiciones estéticas.

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

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

3.- Igualmente irán incorporados en los Proyectos de Edificación las chimeneas de mínimo una cada 100 m² útiles de local.

4.- Para minimizar el impacto de ruido, los acabados de fachada de las edificaciones se harán con material absorbente evitando los materiales muy reflectantes (art. 9.11.3 P.G.O.U.).

CUADRO RESUMEN PARCELAS ORDENANZA 5.^a (DE)				
MANZANA	USO	SUP. TOTAL PARCELA	INDICE EDIFIC.	ALTURA MÁXIMA
DE 1.1	equipamiento	3.908,00	2m ² /m ²	3 Plantas
DE 1.2	equipamiento	3.473,00	2m ² /m ²	3 Plantas
DE 1.3	equipamiento	2.214,00	2m ² /m ²	3 Plantas
DE 1.4	equipamiento	12.458,00	2m ² /m ²	3 Plantas
DE 1.5	equipamiento	7.060,00	2m ² /m ²	3 Plantas
DE 1.6	equipamiento	17.006,00	2m ² /m ²	3 Plantas
DE 1.7	equipamiento	4.042,00	2m ² /m ²	3 Plantas
TOTAL		50.161,00		

3.3.4. Zona de uso de espacios libres, EV.

ORDENANZA 6.^a De espacios libres.

6.^a1. Ámbito.

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

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

6.^a2. Ordenación.

Las alineaciones serán las definidas en el plano de Ordenación y Usos Pormenorizados.

6.^a3. Condiciones de uso.

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

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

Admitirán instalaciones de servicios públicos subterráneos.

Usos prohibidos: Se prohíbe el resto de usos.

6.^a4. Condiciones de higiene.

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

6.^a5. Condiciones de parcela.

Superficie mínima: 700 m².

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

CUADRO RESUMEN PARCELAS ORDENANZA 6.ª (EV)				
MANZANA	USO	SUP. TOTAL PARCELA	INDICE EDIFIC.	ALTURA MÁXIMA PLTS
EV 1.1	zona verde	2.996,00	Según uso	según uso
EV 1.2	zona verde	6.480,00	Según uso	según uso
EV 1.3	zona verde	3.266,00	Según uso	según uso
EV 1.4	zona verde	7.876,00	Según uso	según uso
EV 1.5	zona verde	3.405,00	Según uso	según uso
EV 1.6	zona verde	5.678,00	Según uso	según uso
EV 1.7	zona verde	1.344,00	Según uso	según uso
EV 1.8	zona verde	2.346,00	Según uso	según uso
TOTAL		33.391,00		

3.3.5. Zona de uso del viario, aparcamiento y centros de transformación.

ORDENANZA 7.ª Viario, aparcamiento y CT.

7.ª1. Ámbito.

Se aplicarán estas normas en las superficies que se especifican en el plano de Ordenación y Usos Pormenorizados del presente Plan Parcial con esta nomenclatura.

7.ª2. Ordenación.

Las alineaciones serán las definidas en el plano correspondiente.

7.ª3. Condiciones de uso.

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

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

Usos prohibidos: el resto de usos.

7.ª4. Condiciones de higiene.

Habrán de cumplirse las legislaciones sectoriales y demás vigentes.

7.ª5. Condiciones particulares:

APARCAMIENTO: Los grafiados en los plano.

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

CENTROS DE TRANSFORMACIÓN: Estos podrán situarse en espacios libres siempre que sea posible, y el Proyecto de Urbanización podrá relocalizar los previstos.

CUADRO RESUMEN PARCELAS ORDENANZA 7.ª (Viario, aparcamientos y CT)				
MANZANA	USO	SUP. TOTAL PARCELA	INDICE EDIFIC.	ALTURA MÁXIMA PLTS
Viario, aparcamientos y CT		113.274,00		

4. NORMAS DE PROTECCIÓN: CULTURALES Y AMBIENTALES.

4.1. Sobre los valores edificatorios.

No existe en el ámbito del Plan Parcial ninguna edificación catalogada en ningún grado de protección por las Normas Urbanísticas del Plan General de Murcia.

4.2. Sobre los valores ambientales.

Para la regulación de la protección del patrimonio histórico-cultural y natural se cumplirá lo que se especifica en el capítulo 5 del Título 10, artículo 9.4.1 y artículo 9.4.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Murcia, y aquellas disposiciones complementarias que le puedan afectar.

En todo caso el desarrollo del Plan Parcial deberá cumplir la normativa general, que ya es abundante, sobre el medio ambiente.

4.3. Sobre la regulación de los niveles sonoros ambientales.

Para la regulación de los niveles sonoros ambientales se cumplirá lo que se especifica en el capítulo 11 del Título 9 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Murcia y aquellas disposiciones complementarias que le puedan afectar.

En cuanto a los espacios libres y zonas de protección, se establecerán en el Proyecto de Urbanización masas forestales arbóreas y arbustivas de frondosidad suficiente para que absorban los ruidos y se consiga rebajar sus niveles a los tolerables para tales usos.

5. NORMAS DE GESTIÓN, SISTEMAS Y PLAZOS DE ACTUACIÓN.

5.1. Tramitación del Plan Parcial.

La tramitación para la aprobación del Plan Parcial, acompañado de la documentación complementaria, que por tratarse de un plan parcial de iniciativa particular, se refiere al Programa de Actuación, se realizará de acuerdo con lo que dispone el art. 140 de la L.S.R.M.

5.2. Gestión del sector, considerada como una actuación integrada.

5.2.1. Unidades de actuación.

La Gestión del Sector se desarrollará en una única Unidad de Actuación.

La delimitación de la unidad se realizará en el instrumento de planeamiento urbanístico que establece la ordenación detallada del sector, en nuestro caso el presente Plan Parcial, aunque también podrá modificarse y delimitarse mediante Proyecto de Delimitación de Unidad de Actuación.

5.2.2. Criterios de delimitación.

La unidad de Actuación se delimitará cumpliendo los criterios que para tal efecto se establecen en el apartado 3 del art. 170 de la L.S.R.M.

5.3. Sistema de actuación.

El sector se desarrollará mediante el Sistema de Compensación tal y como se regula en los artículos 180 y siguientes de la L.S.R.M., salvo que fuere más adecuado otro sistema de iniciativa privada.

En las parcelaciones y reparcelaciones que puedan realizarse en la ejecución del presente Plan Parcial, se respetarán las determinaciones de la L.S.R.M. en sus artículos 175 y concordantes, y del Reglamento de Gestión urbanística en sus artículos 71 a 130, y las dimensiones de parcela mínima que fijan las Normas Urbanísticas Reguladoras del presente Plan Parcial."

Murcia, 23 de enero de 2009.—El Teniente de Alcalde de Ordenación Territorial y Urbanismo, Fernando Berberena Loperena.