

IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Murcia

15522 Aprobación definitiva del Proyecto de Plan Especial del ámbito PC-Mc10, Murcia. Expte. 72/09.

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Murcia, en sesión celebrada el día 27 de mayo de 2010, acordó aprobar definitivamente el proyecto de Plan Especial del ámbito PC-Mc10, Murcia.

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.

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

“4.1. NORMAS GENERALES. CONCEPTOS Y TERMINOLOGÍA.

4.1.1 GENERALIDADES.

En todo caso las presentes normas urbanísticas se encuentran sometidas a la normativa de rango superior, legislación estatal y autonómica, reglamentos de desarrollo y demás disposiciones de carácter sectorial. Las normas serán de aplicación a todo el ámbito propio del Plan Especial.

Además, serán de aplicación las normas urbanísticas 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, presentando los estudios de ruido y vibraciones pertinentes cuando los proyectos estén situados a menos de 70 m del trasdós de los muros perimetrales de la estación soterrada y su canal de acceso, salvo la estación intermodal. 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 al resto de disposiciones municipales en vigor.

Podrán constituirse complejos inmobiliarios respecto de las superficies superpuestas previstas en el Plan Especial, situadas sobre rasante y en el subsuelo a distintos usos, demaniales o de atribución privativa, siempre según las previsiones gráficas del Plan Especial.

4.1.2 CONCEPTOS Y TERMINOLOGÍA.

Se consideran aplicables en el ámbito del Plan Especial aquellos conceptos y definiciones generales relativas a usos, tipologías edificatorias y condiciones de

ocupación y edificación de las parcelas, que se encuentran recogidos en el Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Murcia, todo ello sin perjuicio de la aplicación directa de las ordenanzas del propio Plan Especial.

4.2. RÉGIMEN DEL SUELO.

4.2.1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

Los terrenos objeto del presente Plan Especial, constituyen el ámbito denominado PC-Mc10, de suelo urbano sujeto a ordenación a través de planeamiento especial de reforma interior, previsto en el Plan General de Murcia como un área central o estratégica.

4.2.2 CALIFICACIÓN DEL SUELO.

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

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

El Plan Especial realiza la calificación del suelo dividiéndolo en parcelas sujetas a regulación mediante la ordenanza correspondiente.

El Plan Especial 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 Especial califica como zona para usos residencial y terciario, los demás suelos de uso lucrativo en el que sus titulares, en cumplimiento de la legislación, pueden ejercer sus facultades dominicales.

El uso característico o global del sector es el residencial-dotacional. Los usos pormenorizados son:

- Residencial.
- Terciario.
- Espacios libres.
- Equipamientos colectivos.
- Viario.
- Áreas de Aparcamiento.

A efectos de su ordenación pormenorizada, el ámbito de actuación se ha dividido en ORDENANZAS DE ZONA, identificándolas en los planos correspondientes con las siguientes denominaciones y siglas:

- Sistema de espacios libres locales y generales: EV.
- Equipamientos colectivos: DE.
- Instalaciones ferroviarias de carácter intermodal y servicios complementarios: EI/EE.
- Instalaciones ferroviarias en superficie, de régimen transitorio: EFT.
- Sistema Viario. Servicios Urbanos: V – BE/BX.
- Uso Terciario: RT. RO hotel.
- Uso Residencial: R.
- Sistema General Ferroviario EF

4.2.3 CONDICIONES GENERALES DE DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL.

De modo potestativo, se establece la posibilidad de realizar Estudios de Detalle sobre parcela o agrupaciones de estas, a efectos de adaptar y reajustar las alineaciones y rasantes, y para la reordenación de los volúmenes edificatorios, de acuerdo con las especificaciones del planeamiento, pudiendo crearse vías interiores de carácter privado para el acceso a la edificación desde el viario público. El desarrollo de la actividad de ejecución requerirá la aprobación del propio planeamiento de desarrollo especial y de los correspondientes proyectos de gestión urbanística, que permitan la determinación de las parcelas de resultado con definición de sus parámetros urbanísticos y la concreción de los derechos de los adjudicatarios de las mismas y de la propia Administración.

4.3. NORMAS DE LA EDIFICACIÓN DE CADA ZONA.

Las siguientes normas (ordenanzas de zona) tienen por objeto regular las condiciones aplicables a la actividad de construcción y edificación que se desarrolle en el ámbito del Plan Especial PC-Mc10, siendo igualmente de aplicación aquellos conceptos y definiciones generales relativas a usos, tipologías edificatorias y condiciones de ocupación y edificación de las parcelas, que se encuentran recogidos en el Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Murcia

4.3.1. ZONA DE USO RESIDENCIAL.

ORDENANZA 1.^a Edificación residencial plurifamiliar, alineada a vial. RB.

ORDENANZA 2.^a Edificación en manzana cerrada. RM.

4.3.2. ZONA DE USO TERCARIO.

ORDENANZA 3.^a Edificación comercial y de servicios. RT.

4.3.3. ZONA DE USO DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS.

ORDENANZA 4.^a Edificación de equipamientos colectivos.

4.3.4. ZONA DE USO DE ESPACIOS LIBRES.

ORDENANZA 5.^a Espacios libres

4.3.5. ZONA DE USO DEL VIARIO.

ORDENANZA 6.^a Viario

4.3.6. ZONA DE USO DE LAS INSTALACIONES FERROVIARIAS.

ORDENANZA 7.^a Instalaciones ferroviarias de carácter intermodal y servicios complementarios. EI/EE.

ORDENANZA 8.^a Instalaciones ferroviarias en superficie, de régimen transitorio. EFT.

ORDENANZA 9.^a Sistema General Ferroviario EF.

4.3.1. ZONA DE USO RESIDENCIAL.

ORDENANZA 1.^a EDIFICACIÓN RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR, ALINEADA A VIAL.

1.^a 1.- ÁMBITO.

Se aplicarán estas normas en las superficies indicadas en el plano de ordenación de Usos Pormenorizados del presente Plan Especial con el código de calificación RB-.

1.^a 2.- ORDENACIÓN.

La concepción como bloques lineales, abiertos o cerrados, alineados a vial conforman las fachadas continuas de dichos ejes viales.

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

El Plan Especial define la ordenación precisa de modo que no es necesario la redacción de un instrumento de planeamiento posterior. No obstante podrán formularse estudios de detalle en los casos y con las finalidades propias de dichos instrumentos.

1.ª 3.- CONDICIONES DE USO.

Uso característico:

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

Albergará viviendas libres y de protección pública. Se destinará a viviendas de protección pública el 30% del incremento de la edificabilidad residencial planteado en la Modificación de Plan General nº 101 de acuerdo a lo establecido en la Ley 8/07 de suelo y la Instrucción Técnica Urbanística de la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Transportes para la aplicación de esta ley, concretándose en los bloques RB 3.1 y RB 3.2.

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

Usos compatibles:

Se admiten los usos de equipamientos colectivos a cargo de la Administración o de entidades privadas.

Comercio y Restauración en locales en planta baja y primera según lo establecido en las NNUU del Plan General y Ordenanzas Municipales.

Oficinas y servicios profesionales.

Usos prohibidos:

Se prohíbe el uso industrial en todas sus categorías.

Aparcamientos privados:

Los edificios deberán disponer de una plaza de aparcamiento por vivienda, salvo aquellas de 150 m² construidos o superior, para las que deberán preverse dos plazas de aparcamiento. Para usos no residenciales compatibles se preverá una plaza de aparcamiento cada 100 m² construidos.

1.ª 4.- CONDICIONES DE HIGIENE. Habrán de cumplirse las Ordenanzas Municipales de Edificación y demás normativa sectorial vigente.

1.ª 5.- CONDICIONES DE PARCELA.

Superficie mínima: 400 m².

Frente mínimo: 15 m.

1.ª 6.- CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

La edificabilidad queda reflejada en el cuadro resumen de esta ordenanza.

1.ª 7.- CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN:

ALINEACIÓN: La edificación coincidirá con la alineación definida en los planos, en donde también se define la ordenación en dos volúmenes o torres a partir de la segunda planta de los bloques RB-2.1, RB-2.2, RB-3.1 y RB-3.2.

OCUPACIÓN: el fondo máximo edificable queda reflejado en los planos.

1.ª 8.- CONDICIONES DE VOLUMEN:

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN:

La altura máxima y número de plantas quedan reflejados en el cuadro resumen de esta Ordenanza y en los planos correspondientes.

ATICOS:

En todas las edificaciones podrán construirse áticos según queda definido en planos. Estos se retirarán como mínimo 3 m de la línea teórica de alineación de fachadas. En los testeros y en las fachadas que no recaigan a viario público no será necesario el retranqueo.

En las soluciones de ático no se admitirán aprovechamientos "bajo cubierta".

CUERPOS VOLADOS:

Si los vuelos se ejecutan sobre espacio público, se estará a las condiciones de la Ordenanza Municipal de la Edificación.

SÓTANOS Y SEMISÓTANOS: Se podrán establecer en ellos:

1. Las instalaciones al servicio de la edificación o de alguno de sus componentes privativos.
2. Aparcamiento y garajes.
3. Los usos no residenciales funcionalmente complementarios del principal ubicado en la planta baja y con acceso desde la misma.

La superficie construida cuyo forjado de techo esté por encima de 1 m de la rasante de la acera computará en la edificabilidad asignada, en cualquier uso.

SUPERFICIE BAJO CUBIERTA INCLINADA:

Se autorizarán siempre y cuando cumplan las siguientes requisitos:

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

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

CUBIERTA PLANA: Se autoriza la instalación de:

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

1.ª 9.- CONDICIONES PARTICULARES:

APARCAMIENTO: Es obligatorio una plaza de aparcamiento por vivienda (si tuviere mas de 150 m² construidos deberán preverse dos plazas de aparcamiento) y cada 100 m² construidos destinado a uso compatible. Los proyectos de edificación deberán resolver de modo independiente el acceso y funcionalidad del aparcamiento bajo rasante.

ESPACIOS LIBRES:

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

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

Las plantas bajas abiertas no computarán como superficie edificable en las condiciones que dispone el art. 4.4.3 de las NNUU del Plan General. Estas plantas bajas tendrán una altura libre mínima de 3.60 m. Los espacios libres privados resultantes, una vez descontada la edificación, tendrán una superficie ajardinada no inferior al 50%.

El resto del espacio se dedicará a otros usos tales como terrazas, zonas deportivas, áreas de relación, etc., permitiéndose construcciones no cubiertas o semicubiertas como pérgolas.

En el subsuelo se ubicarán los garajes al servicio de la edificación, siempre que se respeten los porcentajes de diferentes usos mencionados en los párrafos anteriores.

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

1.ª 10.- CONDICIONES ESTÉTICAS.

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, diseñados y justificados en el Proyecto de Edificación.

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

Igualmente irán incorporados en los Proyectos de Edificación las chimeneas de ventilación correspondientes a los locales en planta baja, con número suficiente, o mínimo una cada 200 m² útiles de local.

1.ª 11.- CONDICIONES AMBIENTALES.

Para la obtención de la correspondiente licencia de obras, los proyectos de edificación deberán acompañar un estudio de impacto acústico y de vibraciones en relación con el servicio ferroviario, el cual determinará las medidas adoptadas que aseguren el cumplimiento de los niveles máximos permitidos por la normativa sectorial correspondiente. Este estudio sólo será exigible respecto de aquellas parcelas edificables de uso lucrativo que se encuentren a lo largo de la traza ferroviaria, entendiéndose la misma como una franja de 70 metros desde el trasdós de los muros perimetrales de la estación soterrada y su canal de acceso.

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

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

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

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

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

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

Se recomienda en las fachadas orientadas al Sur, prever mecanismos, como galerías acristaladas, para la captación solar en invierno y una protección de sombra en verano. Evitar estos mecanismos para las fachadas orientadas a Norte. Prever la instalación de toldos exteriores, porches, umbráculos, pérgolas y otros mecanismos, en las fachadas orientadas a poniente. Los espacios con menos exigencias de confort térmico se utilizarán como barrera de protección del resto de habitaciones.

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

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

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

CUADRO RESUMEN PARCELAS ORDENANZA 1.ª:

	Tipología	Sup pb	Altura máx	Edif envol	Edif asignada *
RB-PC-Mc10	-1.1	363	XI+a	4.100	3.600
	-1.2	518		5.800	5.200
	-2.1	2.650	XIV+a	30.000	29.000
	-2.2	2.615		29.700	28.700
	-2.3	1.296		17.800	17.100
	-2.4	1.296		17.800	17.100
	-2.5	1.402		18.000	17.100
	-3.1(VP)	1.522	XIV+a	17.000	16.500
	-3.2(VP)	1.522		17.000	16.500
TOTAL	13.184		167.200	150.800 m ²	

En las parcelas RB-PC-Mc10-2.1, 2.2, 3.1 y 3.2 se materializará parte del aprovechamiento en dos primeras plantas ocupando toda la parcela y el resto dividido en dos volúmenes o torres independientes a desarrollar dentro de las alineaciones interiores definidas en planos, concretándose en el proyecto de edificación.

* La edificabilidad asignada podrá variar +/- 5% en el proyecto de reparcelación de manera justificada en función de las adjudicaciones de las propiedades resultantes

ORDENANZA 2.ª EDIFICACIÓN RESIDENCIAL EN MANZANA CERRADA

2.ª 1.- ÁMBITO.

Se aplicarán estas normas en las superficies indicadas en el plano de ordenación de Usos Pormenorizados del presente Plan Especial con el código de calificación RM-.

2.ª 2.- ORDENACIÓN.

Se concibe como manzanas cerradas con el interior de la misma ajardinado, con tipología plurifamiliar, con limitación de alturas y profundidad.

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

El Plan Especial define la ordenación precisa de modo que no es necesario la redacción de un instrumento de planeamiento posterior. No obstante podrán formularse estudios de detalle en los casos y con las finalidades propias de dichos instrumentos.

2.ª 3.- CONDICIONES DE USO.

El uso característico es el residencial, en edificio formado por varias viviendas. Se admite toda tipología de vivienda dentro de los parámetros establecidos.

Usos compatibles:

Se admiten los usos de equipamientos colectivos a cargo de la Administración o de entidades privadas.

Comercio y Restauración en locales en planta baja y primera según lo establecido en las NNUU del Plan General y Ordenanzas Municipales.

Oficinas y servicios profesionales.

Usos prohibidos:

Se prohíbe el uso industrial en todas sus categorías.

Aparcamientos privados:

Los edificios deberán disponer de una plaza de aparcamiento por vivienda, salvo aquellas de 150 m² construidos o superior, para las que deberán preverse dos plazas de aparcamiento. Para usos no residenciales compatibles se preverá una plaza de aparcamiento cada 100 m² construidos. Los proyectos de edificación deberán resolver de modo independiente el acceso y funcionalidad del aparcamiento bajo rasante.

2.ª4.- CONDICIONES DE HIGIENE. Habrán de cumplirse las Ordenanzas Municipales de Edificación y demás legislación en vigor.

2.ª 5. -CONDICIONES DE PARCELA.

Superficie mínima: 250 m².

Frente mínimo: 15 m.

Acceso rodado: la parcela deberá tener posibilidad de accesos rodados a sótano-garaje, en función de la superficie del garaje, conforme a las ordenanzas de edificación.

2.ª 6.- CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

La edificabilidad queda reflejada en el cuadro resumen de esta ordenanza.

2.ª 7.- CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN:

ALINEACIÓN:

Son las indicadas en los planos de alineaciones y ordenación.

OCUPACIÓN:

Ocupación máxima: 100% en planta baja.

Fondo edificable 15 m en plantas superiores

2.ª 8.- CONDICIONES DE VOLUMEN:

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN:

Altura máxima y n.º de plantas: 6 plantas más ático que deberá retranquearse 3 m como mínimo en fachada a vial de la planta inmediata inferior.

CUERPOS VOLADOS:

Si los vuelos se ejecutan sobre espacio público, se estará a las condiciones de la Ordenanza Municipal de la Edificación.

SÓTANOS Y SEMISÓTANOS:

Se podrán establecer:

1. Las instalaciones al servicio de la edificación.
2. Aparcamiento y garajes.
3. Los usos no residenciales funcionalmente complementarios del principal ubicado en la planta baja y con acceso desde la misma.

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

SUPERFICIE BAJO CUBIERTA INCLINADA:

Se autorizarán cuando:

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

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

En las soluciones de ático no se admitirán aprovechamientos "bajo cubierta".

CUBIERTA PLANA:

Se autoriza la instalación de:

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

2.ª 9- CONDICIONES PARTICULARES:

APARCAMIENTO:

Es obligatorio prever una plaza de aparcamiento por vivienda y si tuviere más de 150 m² construidos, dos plazas de aparcamiento. Para usos no residenciales compatibles se preverá una plaza de aparcamiento cada 100m² construidos.

ESPACIOS LIBRES:

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

INSTALACIONES:

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

CUBIERTAS:

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

2.ª 10.- CONDICIONES ESTÉTICAS.

Si el bloque se edifica en su totalidad, la altura de cornisa la podrá determinar el proyectista, dentro de los parámetros fijados en estas Ordenanzas; si se fracciona se ha de conseguir la uniformidad de cornisa, siendo obligatorio para dichas fracciones alcanzar la altura propuesta por el plan.

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

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

Igualmente irán incorporados en los Proyectos de Edificación las chimeneas de ventilación correspondientes a los locales en planta baja, con número suficiente, o mínimo una cada 200 m² útiles de local.

2.ª 11.- CONDICIONES AMBIENTALES.

Para la obtención de la correspondiente licencia de obras, los proyectos de edificación deberán acompañar un estudio de impacto acústico y de vibraciones en relación con el servicio ferroviario, el cual determinará las medidas adoptadas que aseguren el cumplimiento de los niveles máximos permitidos por la normativa sectorial correspondiente. Este estudio sólo será exigible respecto de aquellas parcelas edificables de uso lucrativo que se encuentren a lo largo de la traza ferroviaria, entendiendo la misma como una franja de 70 metros desde el trasdós de los muros perimetrales de la estación soterrada y su canal de acceso.

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

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 del Plan General).

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

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

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

Prever la instalación de toldos exteriores, porches, umbráculos, pérgolas y otros mecanismos, en las fachadas orientadas a poniente.

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

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

En las viviendas se instalarán sistemas de ahorro de agua en grifos, cisternas y duchas.

Dado el efecto termorregulador de la vegetación, debe favorecerse la plantación de arbolado en las zonas verdes (públicas o privadas) situadas junto a las fachadas de los edificios. Para ello es conveniente el arbolado de hoja caduca

que permita pasar la radiación solar en invierno y la tamicen, refrescando el ambiente, en verano.

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

CUADRO RESUMEN PARCELAS ORDENANZA 2.^a

Tipología	Sup pb	Altura máx	Edif envol	Edif asignada *
RM-PC-Mc10	2.355	VI+a	12.100	10.886
TOTAL	2.355		12.100	10.886 m ²

* La edificabilidad asignada podrá variar +/- 5% en el proyecto de reparcelación de manera justificada en función de las adjudicaciones de las propiedades resultantes

4.3.2. ZONA DE USO TERCIARIO.

ORDENANZA 3.^a EDIFICACIÓN COMERCIAL Y DE SERVICIOS.

3.^a 1.- ÁMBITO.

Se aplicarán estas normas en las superficies indicadas en el plano de ordenación de Usos Pormenorizados del presente Plan Especial con el código de calificación RT- y RO.

3.^a 2.- ORDENACIÓN.

En parcela RT el tipo de ordenación será edificación alineada a vial tal y como se define en los planos. En parcela RO hotel únicamente se podrá ocupar bajo rasante,

3.^a 3.- CONDICIONES DE USO.

Con carácter general se permitirán los usos terciarios de carácter predominantemente comercial en parcelas integradas dentro de un sector y en un conjunto urbano residencial. El uso característico es el terciario: Comercio, Restauración, Espectáculos y Ocio, Hospedaje, Oficinas y servicios profesionales y equipamientos e instalaciones dotacionales al servicio de las personas.

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

Usos prohibidos: Queda prohibido el uso industrial en todas sus categorías.

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

3.^a 4.- CONDICIONES DE HIGIENE.

Habrán de cumplirse las Ordenanzas Municipales de Edificación y demás legislación vigentes.

3.^a 5. -CONDICIONES DE PARCELA.

Parcela mínima: 500 m².

Acceso rodado: la parcela deberá tener posibilidad de accesos rodados a sótano-garaje, en función de la superficie del garaje, conforme a las ordenanzas de edificación.

3.^a 6.- CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

La edificabilidad queda reflejada en el cuadro resumen de esta ordenanza.

3.^a 7.- CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN:

ALINEACIÓN: La edificación coincidirá con la alineación definida en los planos, en donde también se define la posible ordenación en dos volúmenes en la parcela RT3.

La parcela RT1 hotel podrá materializar el aprovechamiento ocupando toda la parcela edificable RT en las cuatro primeras plantas, y el resto en un volumen de 14/16m de fondo situado dentro del volumen envolvente definido en que desarrolle el programa de habitaciones (pasillo central y habitaciones a ambos lados).

OCUPACIÓN:

Ocupación máxima 100%.

3.ª 8.- CONDICIONES DE VOLUMEN:**ALTURA DE LA EDIFICACIÓN:**

Las alturas máximas de las edificaciones quedan reflejadas en los cuadros de estas ordenanzas, si bien en RT-1 es de 14 plantas, y en RT-2 Y RT-3 es de 19 plantas.

3.ª 9.- CONDICIONES PARTICULARES:**APARCAMIENTO:**

Es obligatoria una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos en el interior de la parcela o de cualquier otra próxima que se destine a ese uso y que así venga determinado en el proyecto que acompaña a la solicitud de licencia. En estos se graficarán las plazas que en razón a la superficie a edificar sean necesarias. Los proyectos de edificación deberán resolver de modo independiente el acceso y funcionalidad del aparcamiento bajo rasante.

ESTUDIOS DE DETALLE Y MODIFICACIONES DEL PLAN ESPECIAL.

Podrán formularse estudios de detalle en los casos y con las finalidades propias de dichos instrumentos.

INSTALACIONES:

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

CUBIERTAS:

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

3.ª 10.- CONDICIONES ESTÉTICAS.

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

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

3.ª 11.- CONDICIONES AMBIENTALES.

Para la obtención de la correspondiente licencia de obras, los proyectos de edificación deberán acompañar un estudio de impacto acústico y de vibraciones en relación con el servicio ferroviario, el cual determinará las medidas adoptadas que aseguren el cumplimiento de los niveles máximos permitidos por la normativa sectorial correspondiente. Este estudio sólo será exigible respecto de aquellas parcelas edificables de uso lucrativo que se encuentren a lo largo de la traza ferroviaria, entendiendo la misma como una franja de 70 metros desde el trasdós de los muros perimetrales de la estación soterrada y su canal de acceso.

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

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 del Plan General).

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

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

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

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

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

Se instalarán sistemas de ahorro de agua en grifos y cisternas.

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

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

CUADRO RESUMEN PARCELAS ORDENANZA 3.ª:

	Sup pb	Altura máx	Edif envolv	Edif asignada *
RT 1 hotel *	1.461	4pb+X	14.100	13.300
RO hotel	356	0		
RT 2oficinas	784	XIX	14.896	10.934
RT 3oficinas	1.092	XIX	25.228	21.370
total terciario	3.693		54.224	45.604 m ²

El volumen RT 1 hotel materializará parte del aprovechamiento en hasta cuatro primeras plantas ocupando toda la parcela RT y el resto en un paralelogramo de 14/16m de fondo dispuesto dentro de la envolvente definida en que se desarrolle el programa de habitaciones (pasillo central y habitaciones a ambos lados).

* La edificabilidad asignada podrá variar +/- 5% en el proyecto de reparcelación de manera justificada en función de las adjudicaciones de las propiedades resultantes

4.3.3. ZONA DE USO DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS.

ORDENANZA 4.ª EDIFICACIÓN DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS.

4.ª 1.- ÁMBITO.

Se aplicarán estas normas en las superficies indicadas en el plano de ordenación de Usos Pormenorizados del presente Plan Especial con el código de calificación DE-.

4.ª 2.- ORDENACIÓN.

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

4.ª 3.- CONDICIONES DE USO.

El uso característico es el equipamiento público aplicándose la Norma 3.6 del Plan General.

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

Usos pormenorizados:

DE-1: Edificio catalogado "Estación del ferrocarril Murcia-El Carmen". Serán de aplicación los usos propios de los equipamientos colectivos.

DE-2: Uso equipamiento.

DE-3. Uso docente .

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

4.ª 4.- CONDICIONES DE HIGIENE.

Habrán de cumplirse las Ordenanzas Municipales de Edificación y demás legislación vigente.

4.ª 5.- CONDICIONES DE PARCELA.

Superficie mínima: 500 m².

4.ª 6.- CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

Edificabilidad no lucrativa: 2 m²/m² de parcela neta.

4.ª 7.- CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN:

ALINEACIÓN:

Retranqueo mínimo a todos los linderos de 3 m excepto en la parcela DE1 en que la alineación coincide con el edificio catalogado 2ED-Mc03 . El proyecto de edificación, en su caso, podrá justificar un retranqueo inferior en razón a una mejor prestación de los servicios públicos.

4.ª 8.- CONDICIONES DE VOLUMEN:

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN:

Altura libre, justificada al uso implantado.

CUERPOS VOLADOS:

Serán de aplicación las normas del Plan General.

SÓTANOS Y SEMISÓTANOS: Se podrán establecer:

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

SUPERFICIE BAJO CUBIERTA INCLINADA:

Se autorizarán cuando:

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

CUBIERTA PLANA:

Se autoriza la instalación de:

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

4.ª 9- CONDICIONES PARTICULARES:

APARCAMIENTO:

Al menos, es obligatoria una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos.

ESPACIOS LIBRES:

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

INSTALACIONES:

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

CUBIERTAS:

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

4.ª 10.- CONDICIONES ESTÉTICAS.

El bloque se edifica en su totalidad por lo que la altura de cornisa la podrá determinar el arquitecto, dentro de los parámetros fijados en estas Ordenanzas.

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

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

4.ª 11.- CONDICIONES AMBIENTALES.

Para la aprobación del proyecto u obtención de la correspondiente licencia de obras en la parcela DE2, los proyectos de edificación deberán acompañar un estudio de impacto acústico y de vibraciones en relación con el servicio ferroviario, el cual determinará las medidas adoptadas que aseguren el cumplimiento de los niveles máximos permitidos por la normativa sectorial correspondiente. Este estudio sólo será exigible respecto de aquellas edificaciones que se encuentren a lo largo de la traza ferroviaria, entendiéndose la misma como una franja de 70 metros desde el trasdós de los muros perimetrales de la estación soterrada y su canal de acceso.

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

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

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

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

Se debe garantizar la máxima ventilación cruzada de brisas favorables, soleamiento e iluminación con luz natural que reduce el consumo de energía e incrementa las condiciones de confort. Se recomienda en las fachadas orientadas al Sur, prever mecanismos, como galerías acristaladas, para la captación solar en invierno y una protección de sombra en verano. Evitar estos mecanismos para las fachadas orientadas a Norte. Prever la instalación de toldos exteriores, porches, umbráculos, pérgolas y otros mecanismos, en las fachadas orientadas a poniente. Los espacios con menos exigencias de confort térmico se utilizarán como barrera de protección del resto. Se favorecerá la recogida selectiva facilitando espacio suficiente para la ubicación de los diferentes recipientes.

Se instalarán sistemas de ahorro de agua en grifos, cisternas y duchas.

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

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

CUADRO RESUMEN PARCELAS ORDENANZA 4.ª:

<u>EQUIPAMIENTO LOCAL DE</u>	
DE1	902
DE2	2.011
DE3	2.175
TOTAL DE	5.088

La parcela DE1 constituye el espacio ocupado por el edificio de la actual estación, catalogado con el n.º 2ED-Mc03.

En la parcela DE3 se establece el uso pormenorizado docente

4.3.4. ZONA DE USO DE ESPACIOS LIBRES.

ORDENANZA 5.ª DE ESPACIOS LIBRES

5.ª 1. – ÁMBITO.

Se aplicarán estas normas, que se derivan de la regulación normativa del Plan General, en las superficies indicadas en el plano de ordenación de Usos Pormenorizados del presente Plan Especial con el código de calificación GO-Mc10-EV, EV y EW.

Cuando estas parcelas queden situadas sobre estructuras soterradas, quedará garantizada la estanquidad ante filtraciones y las plantaciones serán de tipo arbustivo

Las parcelas identificadas como EW se regularán por las disposiciones establecidas en el Plan General.

5.ª 2.- ORDENACIÓN.

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

5.ª 3.- CONDICIONES DE USO. PARCELAS GO-Mc10-EV, EV

Son espacios libres destinados a estancia, paseo y disfrute de la población con alto grado de ajardinamiento y mobiliario urbano. Su acondicionamiento se

atendrá a razones estéticas, siendo sus elementos fundamentales el arbolado y cultivos de flores siempre en consonancia con las construcciones y edificaciones bajo rasante que se regulan.

Usos compatibles: Se admiten los usos públicos deportivos, instalaciones descubiertas, hasta una ocupación máxima del 10% de la superficie de la zona verde. Si se hallan sobre espacios soterrados, precisarán en este caso autorización de ADIF o del titular del aprovechamiento bajo rasante.

Se admitirán construcciones de carácter temporal o definitivo en régimen de concesión administrativa o autorización, tales como venta de periódicos y revistas, establecimientos de tipo recreativo, estancia y similares.

Se admitirán instalaciones complementarias a aparcamientos y servicios públicos subterráneos como instalaciones de evacuación de humos, accesos peatonales, instalaciones de mantenimiento y salidas de emergencia que sirvan a las instalaciones soterradas.

Se prohíben los accesos rodados a instalaciones subterráneas.

5.ª 4.- CONDICIONES DE HIGIENE.

Habrán de cumplirse las Ordenanzas Municipales de Edificación y demás legislación vigente.

5.ª 5.- CONDICIONES DE PARCELA.

En los espacios libres se respetaran los árboles existentes de mediano o gran porte así como especies singulares y protegidas.

Cuando la parcela se encuentre situada sobre una superficie soterrada se plantarán especies de tipo arbustivo, o bien obligando a la plantación en macetas externas o jardineras empotradas estancas y se garantizará la estanqueidad ante filtraciones.

CUADRO RESUMEN ORDENANZA 5.ª:

	Superficie computable (m ²)	Superficie no computable (m ²)	TOTAL PARCELA m ²
GO-Mc10-EV-1	2.803		2.803
GO-Mc10-EV-2	6.135	583	6.718
GO-Mc10-EV-3	3.144		3.144
GO-Mc10-EV-4	195		195
GO-Mc10-EV-5	4.557	4.015	8.572
GO-Mc10-EV-6	2.134		2.134
GO-Mc10-EV-7	2.716	412	3.128
EV-8	288	81	369
EV-9	358	122	480
EV-10	564		564
EV-11	823		823
EV-12	572		572
EV-13	361	31	392
TOTAL	24.650	5.244	29.894

La escasa dimensión de los espacios libres EV4, EV8, EV9 y EV13 se justifica en que son superficies contiguas a otros espacios libres ya ejecutados en el exterior del ámbito. Las dimensiones de los espacios libres EV10, EV11 y EV12 se justifican en que son zonas verdes así previstas por el Plan General y mantenidas en la Modificación n.º 101.

Superficie EV No computable : 5.244 m². Se corresponde con espacios calificados como EV pero que por su situación, bordeando los edificios, se destinan al acceso peatonal a los mismos.

	<u>Superficie (m²)</u>
EW-1	717
EW-2	0
EW-3	1.024
EW-4	152
EW-5	632
EW-6	376
EW-7	819
EW-8	206
EW-9	229
EW-10	1.768
EW-11	491
EW-12	491
EW-13	598
EW-14	263
EW-15	184
EW-16	282
EW-17	197
EW-18	216
TOTAL	8.645

4.3.5. ZONA DE USO DEL VIARIO Y SERVICIOS URBANOS.

ORDENANZA 6.1 . VIARIO

6.ª 1.- ÁMBITO.

Se aplicarán estas normas en las superficies indicadas en el plano de ordenación de Usos Pormenorizados del presente Plan Especial con el código de calificación V-.

6.ª 2.- ORDENACIÓN.

Las alineaciones serán las definidas en el plano de ordenación correspondiente.

6.ª 3.- CONDICIONES DE USO.

El uso característico es el propio de los espacios de dominio y uso público destinados 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.

Se podrán implantar instalaciones de evacuación de humos, accesos a mantenimiento, o salidas de emergencia que sirvan a la zona soterrada.

6.ª 4.- CONDICIONES DE HIGIENE.

Habrà de cumplirse la legislación sectorial y demás que resulte vigente.

6.ª 5- CONDICIONES PARTICULARES:

APARCAMIENTO: Los grafiados en los planos.

ESPACIOS LIBRES: Todos los ejes viarios de ancho igual o mayor de 10 metros serán arbolados, siempre y cuando no se encuentren sobre estructuras soterradas, en cuyo caso se plantarán especies de tipo arbustivo, o macetas externas y jardineras empotradas estancas.

Quedan reflejados en los planos los viarios con carril bici y las sendas peatonales.

SUPERFICIE VIARIO: 121.051 m²

ORDENANZA 6.2 . SERVICIOS URBANOS

6.ª 6.- ÁMBITO.

Se aplicarán estas normas en las parcelas indicadas en el plano de ordenación de Usos Pormenorizados del presente Plan Especial con el código de calificación BE-BX-.

6.ª 7.- ORDENACIÓN.

Las alineaciones serán las definidas en el plano de ordenación correspondiente.

6.ª 8.- CONDICIONES DE USO.

El uso exclusivo es el de servicios urbanos - infraestructuras eléctricas (estaciones y centros de transformación) destinados a proporcionar la energía eléctrica u otro tipo de servicio urbano que en el futuro se establezca como compatible.

Las parcelas BE son de cesión al Ayuntamiento.

6.ª 9.- CONDICIONES DE HIGIENE.

Habrà de cumplirse la legislación sectorial y demás que resulte vigente.

6.ª 10- CONDICIONES PARTICULARES:

EDIFICABILIDAD: 1 m²/m²

ALTURA MÁXIMA: I planta – 3 metros.

Deberà quedar integrado su diseño en la urbanización.

	<u>Superficie (m²)</u>
BE-1	28
BE-2	28
BE-3	28
BE-4	28
BE-5	28
TOTAL	140

4.3.6. ZONA DE USO DE LAS INSTALACIONES FERROVIARIAS.

ORDENANZA 7.ª INSTALACIONES FERROVIARIAS DE CARÁCTER INTERMODAL Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS.

7.ª 1.- AMBITO.

Se aplicarán estas normas en las superficies indicadas en el plano de ordenación de Usos Pormenorizados del presente Plan Especial con el código de calificación GO-MC10-EE SGE-EI.

7.ª 2.- CONDICIONES DE USO.

El uso característico es el propio de los espacios de dominio y uso público destinados al uso ferroviario propiamente dicho y todas sus instalaciones complementarias al servicio público.

Usos compatibles: Se admiten como usos compatibles y complementarios el comercial y de servicios, en todo caso vinculados a la explotación y aprovechamiento del servicio ferroviario y no superarán el 70% de la superficie construida. De esta forma se define SBA : superficie total construida de un local destinado a un uso complementario dentro de la estación. A los efectos del cálculo del SBA de un local, se considerarán los límites exteriores del mismo, en las fachadas que dan al vestíbulo o al exterior, será la cara más exterior del cerramiento o su proyección vertical, y en los tabiques medianeros con otros locales será el eje central de dichos tabiques de separación. Se entenderán incluidas dentro del cálculo del SBA todas aquellas zonas ocupadas por elementos tales como estructuras, cerramientos o instalaciones comprendidas dentro de los límites descritos en el párrafo anterior, ya sean de uso común de la estación o privativos del local.

A los efectos del cómputo de las superficies destinadas a cada uso, se considerará Superficie Bruta de Usos Asociados total (SBA total) la suma total de la SBA, de todos los locales de la estación destinados a comercio y servicios, hospedaje, espectáculo y reunión, hostelería, así como otros usos especiales como: bolera, cines, etc. Que son susceptibles de ser arrendados a terceros por el ADIF para que los arrendatarios ejerzan dichas actividades. No se incluye en esta definición la superficie correspondiente a los locales destinados al uso dotacional ferroviario, que corresponde a aquellas áreas o locales destinados a ejercer la actividad ferroviaria propiamente dicha, como son vestíbulos, pasillos, zonas comunes, andenes, taquillas, zonas de instalaciones, aseos, consignas, atención al público, garaje y estacionamiento y cualquier otra necesaria para la explotación ferroviaria.

7.ª 3.- CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

Edificabilidad 2 m²/m².

7.ª 4.- CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN:

OCUPACIÓN:

Ocupación máxima: 100%.

Altura máxima: libre en función del uso.

7.ª 5.- CONDICIONES PARTICULARES:

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

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

GO-Mc10-EE

S.G.E-EI 16.594

La parcela GO-Mc10-EE SGE-EI se destinará a Estación Intermodal.

4.3.7. ZONA DE USO TRANSITORIO DE LAS INSTALACIONES FERROVIARIAS.

ORDENANZA 8.ª INSTALACIONES FERROVIARIAS EN SUPERFICIE, DE RÉGIMEN TRANSITORIO.

8.ª 1.- AMBITO.

Se aplicarán estas normas en las superficies indicadas en el plano de ordenación de usos transitorios del presente Plan Especial con el código de calificación EFT-.

8.ª 2.- CONDICIONES DE USO TRANSITORIO.

El uso característico es el propio de los espacios de dominio y uso público destinados al uso ferroviario propiamente dicho y todas sus instalaciones complementarias al servicio público.

Los espacios en superficie, calificados con el código EFT en el plano de usos transitorios de este Plan Especial, delimitan el espacio ocupado en superficie por las actuales vías del ferrocarril, Estación del Carmen e instalaciones complementarias, cuya finalidad es la de resultar vinculados a los usos definitivos previstos en el Plan Especial una vez culmine la ejecución de las obras del nuevo trazado ferroviario soterrado, momento en el que serán de aplicación las ordenanzas correspondientes a las restantes calificaciones de zona definitivas, según el plano de ordenación de Usos Pormenorizados del presente Plan Especial.

4.3.8. ZONA SISTEMA GENERAL FERROVIARIO. EF

ORDENANZA 9.ª INSTALACIONES FERROVIARIAS SOTERRADAS EF

9.ª 1.- AMBITO.

Se aplicarán estas normas en las superficies indicadas en el plano de ordenación bajo rasante del presente Plan Especial con el código de calificación EFT-.

9.ª 2.- CONDICIONES DE USO.

Se aplicará las condiciones de la norma EF establecida por el Plan General

4.4. NORMAS DE PROTECCIÓN.

En el Plan Especial PC-Mc10 se encuentra una edificación de interés histórico-arquitectónico catalogada como 2ED-Mc03. Como se ha indicado, se trata de la Estación de Ferrocarril del Carmen. Se atenderá por tanto a las consideraciones que las Normas Urbanísticas del Plan General de Murcia dedica a la protección de estos edificios en el Título 10 capítulo 1 y las especificaciones de su ficha de catalogación (apartado 1.2.4 de la presente memoria).

4.5. NORMAS DEL PROCESO DE GESTIÓN URBANÍSTICA.

4.5.1. PECULIARIDADES DEL PROCESO REPARCELATORIO. INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

Teniendo en cuenta la complejidad de la actuación, fundamentalmente en lo que se refiere a la adjudicación y correspondencia de las fincas de titularidad estatal, afectas al servicio ferroviario, se contempla expresamente el modo diferido de acceso al Registro de la Propiedad de los terrenos que deban mantenerse en la titularidad del Estado, en garantía del funcionamiento de las actuales instalaciones ferroviarias hasta la efectiva disponibilidad de las nuevas.

En todo caso, será de aplicación la normativa vigente en materia de inscripción en el Registro de la Propiedad de los actos de naturaleza urbanística, en particular lo dispuesto en el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, y demás normas concordantes.

El Proyecto de Reparcelación podrá realizar ajustes en $\pm 5\%$ de la edificabilidad asignada a cada manzana. También podrá reajustar la delimitación no sustancial del ámbito para adaptarse a la realidad física y jurídica del suelo al objeto de facilitar su gestión urbanística, siempre y cuando no se menoscabe la integridad

del servicio público ferroviario ni se establezcan afecciones o servidumbres a las obras de soterramiento, estación intermodal o urbanización.

4.5.2. NATURALEZA JURÍDICA DE LAS FINCAS APORTADAS POR LA ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO.

Las fincas aportadas por ADIF al proceso reparcelatorio podrán ser de diversa naturaleza jurídica:

a) Por un lado, terrenos de naturaleza demanial, afectos inicialmente al servicio público ferroviario. Estos terrenos demaniales serán sustituidos por otras adjudicaciones, con el mismo carácter demanial, pero ya bajo rasante, una vez sean ejecutadas las obras de soterramiento de la estación y de las vías y previa desafectación del dominio público ferroviario.

b) Por otro lado, terrenos patrimoniales cuya titularidad corresponde a ADIF, una vez hayan sido desafectados expresamente por no ser necesarios para la prestación del servicio.

c) ADIF podrá aportar también al proceso reparcelatorio los derechos de aprovechamiento urbanístico que deriven de los terrenos que tienen la consideración actual de bienes demaniales de titularidad estatal, previa desafectación de tales derechos de aprovechamiento, efectuada mediante resolución expresa realizada por el Ministerio de Fomento o ADIF. Estos derechos darán lugar a adjudicaciones patrimoniales a favor del Estado o el Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF), como resultado de la reparcelación.

4.5.3. PECULIARIDADES DE LAS PARCELAS ADJUDICADAS TRAS LA REPARCELACIÓN Y CORRESPONDENCIA CON LAS FINCAS INICIALES.

a) Adjudicaciones provisionales:

Corresponderá adjudicar, de modo provisional, a favor de la titularidad de ADIF y con carácter demanial, los terrenos que sobre rasante hayan de permanecer afectos a la prestación del servicio ferroviario hasta tanto culmine la realización de las obras de soterramiento de las vías. Esta determinación urbanística supone una vinculación futura a los usos definitivos previstos por el planeamiento. Sobre esta finca se indicará su afección temporal o condición en virtud de la cual queda vinculada a su destino futuro, según las previsiones del Plan Especial, una vez culminen las obras de soterramiento y previa desafectación del dominio público ferroviario, debiendo hacerse constar dicha circunstancia en los instrumentos de gestión, posibilitando de este modo su acceso al Registro de la Propiedad.

b) Adjudicaciones definitivas:

a. De modo ordinario, serán adjudicadas a la administración municipal las parcelas destinadas a dotaciones locales, zonas verdes y viario e infraestructuras no ferroviarias soterradas (losas de cobertura de vías y sus muros de apoyo) ubicadas bajo las zonas destinadas a viarios y espacios libres.

b. Se adjudicarán a favor de ADIF las parcelas destinadas a Sistema General de Equipamiento Comunitario – Estación Intermodal, definidas tanto sobre como bajo rasante, a ocupar por la futura estación, los aparcamientos y las canales ferroviarias de acceso. Estas fincas de resultado podrán formar complejo inmobiliario cuando la superficie sobre rasante se destine a usos públicos distintos al ferroviario, de los previstos en el planeamiento (zonas verdes y viario). Además, las superficies sobre rasante de atribución demanial podrán estar condicionadas temporalmente en cuanto a su titularidad, pasando de titularidad estatal a titularidad municipal una vez finalicen las obras del soterramiento y

previa desafectación del dominio público ferroviario, siempre según lo previsto en el planeamiento urbanístico aprobado.

c. Se adjudicarán a favor del ADIF las parcelas que sobre rasante le corresponda y alberguen aprovechamientos lucrativos, en virtud del proceso de equidistribución, según las previsiones de este plan especial.

La adjudicación de fincas de resultado se efectuará a las titulares a quienes correspondan por título de subrogación o de cesión obligatoria, con las siguientes consideraciones:

a) En general, el dominio público resultante, sobre y bajo rasante, será adjudicado a la Administración municipal o al ADIF, según corresponda, por título de cesión obligatoria.

b) Las adjudicaciones de terrenos lucrativos a favor del Administrador de Infraestructura Ferroviaria (ADIF) tendrán su correspondencia con los derechos de aprovechamiento urbanístico reconocidos por el planeamiento municipal. Estos derechos tendrán su constancia como consecuencia de una resolución expresa del órgano competente del Ministerio de Fomento o del ADIF, adoptada en virtud de lo establecido en el art. 24.3 de la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del sector ferroviario.

4.6. NORMAS DE URBANIZACIÓN.

4.6.1. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

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

De modo especial, el Proyecto de Urbanización deberá tener en cuenta y efectuar la debida coordinación con las determinaciones propias del proyecto constructivo correspondiente a las obras del soterramiento ferroviario, encontrándose supeditado en cuanto a las determinaciones técnicas que se deriven de éste último. No obstante, el Proyecto de Urbanización podrá delimitar fases de actuación sucesivas que permitan adelantar o acompasar las obras en aquellas zonas no afectadas por la obra pública ferroviaria.

Los proyectos de Urbanización tendrán en cuenta las determinaciones del Presente Plan Especial y lo dispuesto en la Normalización en obras de Urbanización del Excmo. Ayuntamiento de Murcia.

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

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

En los espacios libres se 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 Especial.

Los centros de transformación podrán situarse en espacios libres y los Proyectos de Urbanización podrán relocalizar los previstos. Se procurará en todo caso que su instalación cause el mínimo impacto visual posible y la superficie permutada sea la misma."

Murcia, 1 de septiembre de 2010.—El Secretario General del Pleno, Antonio Marín Pérez.