

## IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Murcia

### **85 Aprobación definitiva del proyecto de Plan Parcial del Sector ZB-SD-CT9, en Cabezo de Torres.**

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Murcia, en sesión celebrada el día 24 de abril de 2008, acordó aprobar definitivamente el proyecto de Plan Parcial del sector ZU-SD-CT9, en Cabezo de Torres.

Asimismo, el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Murcia, en sesión celebrada el día 20 de diciembre de 2010, acordó corregir el acuerdo de Pleno de fecha 24 de abril de 2008 de aprobación definitiva de dicho proyecto en el sentido de donde dice "Plan Parcial ZU-SD-CT9, en Cabezo de Torres", debe entenderse: "Plan Parcial del sector ZB-SD-CT9, en Cabezo de Torres".

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 Organo de dicha Jurisdicción y en el plazo indicados.

Igualmente, y de conformidad con lo dispuesto en el art.º 59.4 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y de Procedimiento Administrativo Común, y el art.º 194 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, el presente anuncio servirá de notificación para todos aquellos interesados en el expediente que sean desconocidos, se ignore el lugar de la notificación o, intentada ésta, no se hubiese podido practicar y, en particular, a D.ª M. Teresa Molina Muñoz y otros CB, VALMO, S.A., D. Antonio Cánovas Pujante, D. Ignacio Mario Abadia Sánchez, D.ª Encarnación Sánchez Belmar, D. Pedro Joaquín Sánchez Belmar, D. Pedro Palazón Tovar.

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

#### "1.- DISPOSICIONES GENERALES

El presente instrumento de desarrollo contempla las determinaciones establecidas para el ámbito por el Plan General de Ordenación Urbana de Murcia.

Las presentes Ordenanzas Reguladoras, tratan de reglamentar el uso de los terrenos y de la edificación pública y privada, relativas al presente documento, en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley del Suelo de la Región de Murcia y, sin perjuicio de ésta, en el artículo 61 del Reglamento de Planeamiento.

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

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

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

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

#### 1.1.- DESARROLLO Y EJECUCIÓN.

Debido a la gran entidad de la actuación, para el desarrollo del presente documento será precisa la elaboración del correspondiente Proyecto de Urbanización, de Reparcelación, Estudios de Detalle, Proyectos de Edificación, etc.

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

Para cualquier parcelación habrá de tenerse en cuenta la superficie definida como mínima en cada una de las ordenanzas del presente Documento, cumpliendo además, que todas las parcelas deberán contar con acceso directo desde las viales definidas en el documento.

Las características de edificabilidad máxima en cada manzana serán las determinadas en el presente Documento.

#### 1.2.- LICENCIAS URBANÍSTICAS

La concesión de licencias urbanísticas para construcción, reforma o demolición de edificios o instalaciones, corresponde al Ayuntamiento de Murcia, quien sólo podrá concederlas en suelo que tenga la condición de solar, por contar con los servicios necesarios de acuerdo con la Ley, o se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización. Arts. 211 y 162 Ley TRLSRM.

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

#### 1.3.- INSPECCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

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

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

Una vez terminadas las obras de cada etapa, y con el informe de las inspecciones realizadas, el Ayuntamiento decidirá, tras el periodo de garantía establecido, su recepción e incorporación a los servicios de la ciudad, que deberá producirse, salvo que se comunique a los urbanizadores por escrito deficiencias

encontradas en la ejecución del proyecto aprobado, antes de transcurridos tres meses desde que éstos comuniquen al Ayuntamiento la terminación de las obras.

#### 1.4.- TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS.

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

##### 1.4.1.- PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE.

Es la extensión exigida como mínima en las normas particulares de cada zona, medida entre límites de linderos y la alineación o alineaciones exteriores de viales definidos en los planos de proyecto.

##### 1.4.2.- ALINEACIONES.

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

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

##### 1.4.3.- RETRANQUEOS.

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

##### 1.4.4.- EDIFICABILIDAD.

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

Los porches y terrazas cubiertos se estimarán al 50% computable en todas las situaciones.

No se contabilizarán las pérgolas cubiertas o de cualquier tipo o material, ni aquellos espacios cubiertos con cuerpos volados que no excedan de 1,5 m, así como tampoco las escaleras exteriores voladas y los espacios constructivos de uso común, cubiertos pero abiertos, tales como distribuidores y escaleras y zonas comunes en general. Asimismo no serán computables, a estos efectos los sótanos que no sobrepasen la altura de un metro desde la cara inferior del forjado de planta baja a la rasante de las aceras de la calzada a la que la parcela de frente. Tampoco computarán aquellos cuartos de instalaciones complementarias a la edificación y con destino a la prestación de servicios especiales propios del uso turístico-hotelero como cuartos de ropa blanca y limpieza y mantenimiento en general. Todo esto de acuerdo con el art. 4.4 del Plan General del Exc.mo Ayuntamiento de Murcia.

##### 1.4.5.- OCUPACIÓN EN PLANTA.

Es el porcentaje ocupado por la edificación en planta, en relación con la superficie total de la parcela. A efectos de ocupación en planta, computará la superficie ocupada por semisótanos y todas las plantas sobre rasante excepto aleros y cornisas. Los porches y terrazas cubiertas, se estimarán en el 50% de su proyección, a estos efectos no computarán las pérgolas.

#### 1.4.6.- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.

El término se utiliza en dos aspectos:

- altura en metros: es la distancia desde la cara inferior del último forjado o alero de la edificación hasta la rasante de la calzada a la que la parcela de frente. En ningún punto de la alineación de la calle podrá la vertical de fachada exceder de la altura permitida.

- altura en número de plantas: se corresponde con el número de plantas que se permite en cada zona. El primer forjado construido sobre rasante se considerará como techo de una planta computable si la cota de su cara inferior supera en cualquier punto en 1,00 metro de la rasante de la calzada a la que la parcela de frente. Si esta cota no es superada en ningún punto, la superficie cubierta por el forjado tendrá la consideración de semisótano, no computable a efectos de número de plantas.

#### 1.5.- USOS PORMENORIZADOS.

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

##### 1.5.1.- USO RESIDENCIAL

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

##### VIVIENDA EN EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR:

Es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado horizontalmente a otro de vivienda o de destino uso y con acceso exclusivo (PGMOU).

Clasificación:

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

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

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

##### VIVIENDA EN EDIFICACIÓN PLURIFAMILIAR:

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

##### 1.5.2.- USO COMERCIAL. SERVICIOS TERCIARIOS.

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

- Comercio diario y servicios personales.

- Locales comerciales o de servicios.

- Mercados y galerías de alimentación.

- Restaurantes, cafés y bares.

##### 1.5.3.- USO SOCIAL.

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

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

#### 1.5.4.- USO DOCENTE.

El relacionado con la enseñanza privada u oficial en todas sus modalidades.

Se consideran los siguientes tipos:

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

#### 1.5.5.- USO HOTELERO.

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

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

#### 1.5.6.- SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES.

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

#### 1.5.7.- USOS DEPORTIVOS.

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

#### 1.5.8.- ESTUDIOS DE DETALLE.

El presente Plan Parcial admite la posibilidad de realización de Estudios de Detalle sobre parcela o agrupaciones de estas y zonas de equipamiento. Estarán sometidos a lo dispuesto en el ART. 120 de la LSRM:

En este sentido podrá subdividirse una manzana, mediante vías peatonales de acceso, una manzana en dos o más parcelas.

También podrán redistribuirse dentro de cada Unidad la edificabilidad de unas parcelas a otras.

Su contenido tendrá por finalidad:

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

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

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

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

Mediante Estudio de detalle en las manzanas RB sobre parcela igual o mayor a la mínima de 2000 m<sup>2</sup> se podrán obtener parcelas resultantes menores a la mínima, con las determinaciones que fije el documento. En caso de introducir nuevo viario o espacios libres para acceso a la edificación desde el viario público se recogerá en dicho instrumento y reflejará en la cédula de la parcela.

Para el caso de disponer espacios comunes de uso privado mancomunados, éstos y las parcelas resultantes edificables formarán parte de la misma unidad registral con las obligaciones que en la división horizontal correspondiente se establezcan para cada una de las parcelas, que podrán edificarse de forma independiente formando un complejo urbanístico, recogiendo dicha figura en las correspondientes cédulas urbanísticas.

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

- El presente Plan Parcial.
- El proyecto de Urbanización.
- El proyecto de Compensación o de Reparcelación, con la finalidad de formalizar la gestión urbanística mediante la determinación de las parcelas resultantes con sus parámetros urbanísticos y la concreción de los Derechos de los Propietarios y de la Administración.
- Los Estudios de Detalle, que concretarían el ámbito a desarrollar, la totalidad de una manzana o parte de ella.

Las actuaciones edificatorias.

## 2.- NORMAS DE GESTIÓN

### 2.1.- SISTEMA DE ACTUACIÓN

El Sistema de Actuación será el de Compensación, a cuyos efectos una vez redactado el correspondiente proyecto, se constituirá la JUNTA DE COMPENSACIÓN que redistribuirá los beneficios y cargas bien por adjudicación de parcelas de acuerdo con las previsiones del Plan Parcial.

Los efectos y formalización del Proyecto de REPARCELACIÓN serán acordes con lo establecido en el Art. 177 de la L.S.R.M.-

La propuesta del SISTEMA DE COMPENSACIÓN se efectúa por AGECO, S.L., AGRUMEXPORT,S.A., EUROLAND,S.L. e INVERALRAHU, S.L. en base a su posesión del 85,90% de la totalidad de los terrenos del Sector, tal y como se justificara en el PROGRAMA DE ACTUACIÓN.-

### 2.2.- PARCELACIONES.

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

En suelo urbano, tendrán condición de indivisibles:

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

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

Proceden proyectos de parcelación para servicios vinculados a la edificación.

Los Notarios y Registradores harán constar en la descripción de las fincas la cualidad de indivisible. Al otorgarse licencia de edificación sobre una parcela, y si como resultado de esa licencia queda agotado su aprovechamiento edificable, el Ayuntamiento deberá ponerlo en conocimiento del Registro de la Propiedad, para que haga constar esta circunstancia en la inscripción de la finca. Toda parcelación urbanística estará sujeta a la preceptiva licencia municipal.

### 3.- NORMAS DE URBANIZACIÓN

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

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

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

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

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

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

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

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

Los servicios esenciales deberán cumplir las siguientes prescripciones:

#### 3.1.- ABASTECIMIENTO Y DISTRIBUCIÓN DE AGUA POTABLE.

Condiciones de cálculo:

- Caudal de cálculo = 250 litros por habitante y día, consumidos en 10 horas al día
- Velocidad máxima: 2,0 m/s
- Velocidad mínima: 0,5 m/s
- Presión máxima: 60 m.c.a.

Condiciones de ejecución:

- Diámetro interior mínimo de las conducciones 100 mm.
- Presión en los puntos de consumo de 1 a 5 atmósferas.
- Hidrantes de diámetro mínimo 100 mm conectados a tubería de 150 mm
- Tapas de arquetas de fundición dúctil y cierre articulado.

### 3.2.- RED DE ALCANTARILLADO.

- No se autorizan fosas sépticas.
- Profundidad mínima: 1,0 m medido desde la generatriz superior del tubo.
- Distancia máxima entre pozos de registro: 45 m.
- Diámetro mínimo de las conducciones: 300 mm.
- Pendiente mínima: 3 por mil
- Velocidad máxima: 4 m/s
- Velocidad mínima: 0,3 m/s
- Tubos de hormigón armado vibrocentrifugado resistente a los sulfatos (SR-MR)
- Tapas de arquetas de fundición dúctil y cierre articulado.

### 3.3.- REDES DE SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

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

Las líneas eléctricas se construirán con las siguientes determinaciones:

- Conductores de cobre o aluminio aislados.
- Profundidad mínima de las conducciones. 0,60 cm.
- Cobertura de aviso: 10 cm por encima de la conducción.

### 3.4.- REDES DE ALUMBRADO PÚBLICO.

- Profundidad mínima de las conducciones: 0,40 cm.
- Sección mínima de hilo: 6,00 mm<sup>2</sup>.
- Niveles mínimos de iluminación:

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

Viario parques. 15 lux

Paseos y espacios libres. 10 lux

- Luminarias:

Con lámparas de vapor de sodio o mercurio

Altura de colocación 4 a 8 m.

Interdistancia 20 a 30 m.

### 3.5.- CALZADAS, APARCAMIENTOS Y ACERAS

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

- Capa de rodadura de aglomerado asfáltico en caliente.
- Ancho mínimo de aceras 1,50 m.
- Longitud mínima del área de espera 3,00 m.
- Pendiente máxima del área de espera 10%

### 3.6.- ESPACIOS LIBRES.

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

### 3.7.- RED DE TELEFONÍA.

Los conductos de telefonía irán protegidos por un prisma de hormigón en masa HM20, quedando la parte superior del mismo a un mínimo de 45 cm. de la rasante del pavimento. Serán de PVC de color negro diámetro 110 mm, cumpliendo con la normativa de la compañía suministradora (Telefónica, ONO, etc.). Las arquetas de la infraestructura telefónica serán de hormigón en masa o armado H-20 correspondiendo con los modelos normalizados de la compañía.

## 4.- NORMAS DE EDIFICACIÓN

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

### 4.1.- LAS OBRAS Y LAS VÍAS PÚBLICAS.

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

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

#### 4.1.1.- VÍAS PRINCIPALES

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

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

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

Velocidad máxima 40 km/h.

#### 4.1.2.- VÍAS SECUNDARIAS

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

Velocidad máxima 40 km/h.

#### 4.1.3.- PLANTA Y SECCIONES.

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

La capa superior de rodadura de los firmes flexibles será de aglomerado asfáltico mezclado en caliente, con un espesor no inferior a 6 cms.

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

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

### 4.2.- CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y EDIFICACIÓN DE LAS PARCELAS.

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

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

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

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

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

#### 4.2.1.- ALINEACIONES.

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

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

#### 4.2.2.- ALTURAS DE EDIFICACIÓN.

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

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

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

- Habitáculos o locales para instalaciones.

#### 4.2.3.- VUELOS Y ENTRANTES.

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

Los balcones y terrazas descubiertos no computarán a efectos de edificabilidad.

Los cubiertos en todo caso lo harán al 50%.

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

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

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

#### 4.2.4.- CONDICIONES EXTERIORES DE LA EDIFICACIÓN.

Los servicios e instalaciones, así como los espacios ajardinados que no se cedan al Ayuntamiento, deberán ser conservados por sus propietarios

en condiciones de seguridad, limpieza y salubridad. En el caso de que dicha obligación afecte a varios copropietarios, se hará constar esta prescripción en los Estatutos de la Comunidad.

El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones, pudiendo, en caso de que no se efectuasen debidamente, realizar su conservación con cargo a la propiedad de la finca o fincas a las que afecte. Las ventanas, balcones, escaleras y terrazas estarán dotadas de protección adecuada, con antepechos de altura mínima 0,90 m., o barandillas de 1 m. de altura. Por debajo de esta altura de protección no habrá huecos de dimensiones mayores de 12 cm., ni elementos que permitan escalar las protecciones instaladas.

#### 4.3.- NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA.

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

##### 4.4.1.- RESIDENCIAL.

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

Este uso característico comprende los siguientes usos pormenorizados:

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

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

Son usos compatibles con este uso residencial los servicios terciarios. Dentro de éste se incluyen:

- Superficies medias y comercio local, en planta baja o edificación exenta.
- Oficinas y servicios profesionales, con un máximo del 50% de la edificabilidad de la parcela.

- Restauración

- Hotelero

- Club social

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

- Lavadero de vehículos
- Horno de fabricación de pan, de gasoil o leña
- Talleres de automóviles con especialidad de chapa y pintura
- Talleres de carpintería metálica
- Tintorerías y lavanderías de tipo industrial (se permite la actividad de limpieza de ropa en seco).

- Academias de baile y música

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

- Discotecas

- Imprentas

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

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

#### 4.4.1.1.- Residencial colectiva en bloque (RB)

- Parcela Mínima: 2.000 m<sup>2</sup>. Podrán señalarse parcelas independientes inferiores a la mínima para la instalación de elementos de urbanización (transformadores, etc) o incluso para elementos comunes a varios propietarios en régimen de proindiviso (espacios libres privados, piscinas, depósitos, accesos a garajes, etc). En todo caso, será necesario Proyecto de Parcelación si no quedaran delimitadas en el Proyecto de Reparcelación. Las parcelas destinadas a uso de servicios técnicos (ST: transformadores, impulsiones, etc, no consumirán edificabilidad, quedando ésta acumulada en el resto de parcela, que no podrá ser inferior a la parcela mínima establecida.

- Forma de parcela: Deberá poder inscribirse en ella un círculo de 30 mts de diámetro

- Altura máxima: según cuadro de aprovechamientos.

- Altura mínima: No se fija.

- Edificabilidad: Según cuadro de aprovechamientos.

- Ocupación: No se fija.

- Retranqueos:

A lindero frontal y espacios libres: 5,00 mts

A otros linderos: 0,30 H y no menor de 5,00 mts, excluidos semisótanos y pérgolas

- Separación entre bloques de edificación en una misma parcela:

- Cada vivienda, en el frente de los huecos mínimos de iluminación de dos de sus piezas habitables (estar y otra), deberán guardar con respecto de otra edificación una distancia mínima de  $1/4 (H1+H2)$  con un mínimo de 3,00 mts, medidos en sentido ortogonal.

- Entre fachadas con piezas habitables (dormitorios), frente a los huecos mínimos de iluminación exigibles, se deberá guardar una distancia mínima de  $1/5 H^*$ , con un mínimo de 3 mts, medida en sentido ortogonal.

- Frente a huecos mínimos de iluminación de cocinas la distancia mínima será  $1/8 H^*$  con un mínimo de 3,00 mts, medido en sentido ortogonal.

- Frente a cualquier otro hueco se dejará  $1/10 H^*$ , con un mínimo de 3,00 mts, medidos ortogonalmente.

- No se fija separación mínima en caso de que no existan huecos en las fachadas de las edificaciones o de existir no sea necesario por habitabilidad.

H1 y H2: Altura de cada edificación medida desde el nivel del suelo exterior al remate ciego del edificio en el paramento de fachada.

H: Altura de la edificación desde la rasante de acera en cada punto a la cara baja del forjado de techo de la última planta habitable.

H\*: Altura promedio de los paramentos circundantes.

Mediante Estudio de detalle sobre parcela igual o mayor a la mínima de 2000 m<sup>2</sup> se podrán obtener parcelas resultantes menores a la mínima, con las determinaciones que fije el documento.

Para el caso de disponer espacios comunes de uso privado mancomunados, éstos y las parcelas resultantes formarán parte de la misma unidad registral con

las obligaciones que en la división horizontal correspondiente se establezcan para cada una de las parcelas, que podrán edificarse de forma independiente.

4.4.1.2.- Residencial unifamiliar aislada (RF).

Parcela mínima: 300 m<sup>2</sup>. Podrán determinarse parcelas menores para el caso de necesidad de servicios de carácter general (transformadores, equipos hidráulicos, impulsiones, depósitos, etc). Requerirá la tramitación del correspondiente Proyecto de Reparcelación.

Altura máxima: 2 plantas más ático.

Altura mínima: no se fija.

Edificabilidad: 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Ocupación: no se fija.

Retranqueos:

- a lindero frontal y espacios libres: 4 metros.
- a otros linderos:
  - o si existen huecos necesarios de ventilación: 3 metros.
  - o Si no existen huecos necesarios de ventilación: 1.50 metros.

Si existe acuerdo entre colindantes podrán adosarse dos edificaciones o reducir los límites señalados anteriormente definiéndose tales condiciones mediante un Estudio de Detalle de ambas parcelas, no pudiéndose en este caso dejar el lindero opuesto a menos de 3 metros del predio siguiente.

Con carácter general, en las parcelas con viviendas existentes, las distancias mínimas a los linderos podrán reducirse por encontrarse la edificación ya consolidada, hasta tanto en cuanto no se derribe ésta parte, evitando así las consecuencias de la situación de "fuera de ordenación" de manera transitoria. Dicha particularidad, deberá quedar perfectamente definida en la correspondiente cédula urbanística del Proyecto de Reparcelación, exclusivamente para el trozo de edificación que se encuentre actualmente en esta situación.

4.4.1.3.- Residencial unifamiliar en hilera (RD).

- Parcela Mínima: Cada una de las señaladas en el cuadro de aprovechamientos. Podrán señalarse parcelas independientes inferiores a la mínima para la instalación de elementos de urbanización (transformadores, etc) o incluso para elementos comunes a varios propietarios en régimen de proindiviso (espacios libres privados, piscinas, depósitos, accesos a garajes, etc). En todo caso, será necesario Proyecto de Parcelación si no quedaran delimitadas en el Proyecto de Reparcelación.

Condiciones de la parcela: deberá redactarse Estudio de Detalle para cada manzana, para una ordenación libre. Los parámetros mínimos a cumplir son los siguientes:

- El retranqueo mínimo del conjunto resultante será de tres metros a todos los linderos públicos.
- La edificabilidad máxima será de 0,500 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> o 0,650 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> según se determina en el cuadro de aprovechamientos.
- La altura máxima será de 2 plantas y ático.
- No podrá perderse el carácter de vivienda unifamiliar para todas y cada una de las unidades, debiendo tener un frente mínimo a vía pública de 5 metros por vivienda.

- Se definirá el sólido capaz de ser utilizado y las condiciones para posteriores ampliaciones de las edificaciones, si fueran posibles.

- Se podrán segregar con posterioridad parcelas independientes de una superficie no inferior a 90 m<sup>2</sup> con las determinaciones que señale el Estudio de Detalle.

- Caso de abrirse nuevas calles para uso público se realizarán de las mismas características que las del sector o, en caso de tráfico mixto, con un mínimo de 5 mts para un sentido de la circulación y de 8 mts para doble sentido, con igual o similar pavimento que el utilizado en las aceras del sector.

- La ocupación máxima no se fija.

- 

#### 4.4.1.4.- Residencial unifamiliar en gran parcela (RG).

Parcela mínima: 900 metros.

Altura máxima: 2 plantas más ático.

Altura mínima: no se fija.

Edificabilidad: 0,200 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Ocupación: no se fija.

Retranqueos:

- a lindero frontal y espacios libres públicos: 5 metros.

- A otros linderos: 4 metros.

- 

#### 4.4.2.- EQUIPAMIENTOS.

Corresponden al Uso Equipamientos los destinados expresamente a hacer posible la educación, enriquecimiento cultural, salud y bienestar de los ciudadanos, así como proporcionar los servicios administrativos básicos y otras dotaciones análogas, así como el alojamiento de casetas de control y servicios para las infraestructuras de la urbanización, con exclusión de las funciones características de los espacios libres y zonas verdes.

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

Las condiciones generales de edificación de los equipamientos serán las siguientes:

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

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

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

Equipamientos de titularidad pública: el índice de edificabilidad máximo será de 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y será independiente de la edificabilidad asignada al correspondiente ámbito o sector de planeamiento.

Equipamientos de titularidad privada: el índice de edificabilidad máximo será de 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y la edificabilidad computará dentro de la asignada al ámbito.

Los equipamientos dispondrán de una plaza de aparcamiento asociada a la edificación por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida que puede ser incrementada si se presupone concentración de personas.

#### 4.4.2.1.- Equipamientos de titularidad privada. Uso Terciario.

- Parcela mínima: 500 metros. Podrán señalarse parcelas independientes inferiores a la mínima para la instalación de elementos de urbanización (transformadores, etc) o incluso para elementos comunes a varios propietarios en régimen de proindiviso. En todo caso, será necesario Proyecto de Parcelación si no quedaran delimitadas en el Proyecto de Reparcelación.

Forma de la parcela: Frente mínimo 9,00 mts

Altura máxima:

1 planta: 7 mts máximo a apoyo de cerchas, justificado en función de la actividad.

Entreplantas: Según art. 4.5.14 de las NN.UU del Plan General

Edificabilidad: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Ocupación: no se fija.

Retranqueos:

- A lindero frontal: 3 metros mínimo.
- A otros linderos: 1,50 metros mínimos.

Se podrá, mediante Estudio de Detalle sobre partes de la manzana iguales o superiores a la parcela mínima, establecer parcelas y frentes inferiores a los mínimos señalados pudiendo construirse trozos de edificación con las determinaciones que imponga el documento aprobado.

Condiciones estéticas: Todos los paramentos exteriores tendrán tratamiento de fachada.

Dada la proximidad a la autovía, se cuidará especialmente el tratamiento de las fachadas visibles desde la misma, evitando la configuración simplista de nave tradicional con cubierta a dos aguas, mediante la disposición de petos que oculten las cubiertas que pudieran tratarse con materiales poco vistosos.

Las medianerías que como consecuencia de la subparcelación prevista mediante Estudio de Detalle quedaran vistas deberán ser tratadas al menos con enlucidos y pinturas acordes con la edificación realizada.

#### 4.4.3.- ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PRIVADO.

Corresponden a este concepto los jardines, terrazas delanteras, terrenos entre bloques y demás espacios no edificados incluidos dentro de parcelas de propiedad privada, así como las parcelas de titularidad privada destinadas a tal efecto. Admitirán instalaciones deportivas descubiertas al servicio de la edificación de la parcela o de las parcelas que posean elementos comunes. No se permitirá en ningún caso la construcción de edificios.

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

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

#### 4.4.4.- ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO.

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

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

Estos espacios se adecuarán básicamente para la estancia y paseo de personas.

Su acondicionamiento atenderá a razones estéticas, siendo sus elementos fundamentales el arbolado, ajardinamiento y mobiliario urbano.

Admitirán construcciones de carácter temporal o definitivo en régimen de concesión administrativa o autorización como kioscos de periódicos y revistas, golosinas, bebidas, restaurantes y locales recreativos con superficie inferior a 250 m<sup>2</sup>, en construcciones ligeras o desmontables. También se permiten instalaciones deportivas o recreativas, e instalaciones abiertas para espectáculos y quioscos para música, aparcamiento público en superficie o bajo rasante, instalaciones aéreas y subterráneas de servicio público e instalaciones subterráneas de infraestructuras.

#### 4.4.5.- CENTRO DE TRANSFORMACIÓN.

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

La parcela mínima será de 32 m<sup>2</sup> y la altura máxima de 3 metros en una planta.

Los centros de transformación podrán situarse en espacios libres y los Proyectos de Urbanización podrán relocalizar los previstos.

#### 4.4.6.- CONTROL DE ACCESOS.

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

### 5. DETERMINACIONES PARA EL PROYECTO DE REPARCELACIÓN

#### 5.1.- COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN

Se establecen coeficientes de homogeneización para las diferentes ordenanzas en función del uso y del índice de aprovechamiento asignado, de carácter orientativo y que podrán ser tenidos en cuenta para la asignación de parcelas resultantes y podrán ser modificado según mejor criterio de la Junta de Compensación.

Asimismo podrán introducirse otros coeficientes de ponderación por emplazamiento, orientación, etc, que se estimen convenientes sobre los prefijados por este planeamiento.

## COEFICIENTES:

<b>Ordenanza</b>	<b>Coefficiente (K)</b>
RB	1,00
RD (0,650 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	1,55
RD (0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	1.70
RF	2,00
RG	2,20
TC	2,00

## 5.2.- CONDICIONES PARTICULARES PARA LAS VIVIENDAS UNIFAMILIARES EXISTENTES.

Con el fin de reconocer ciertos derechos a las viviendas existentes, se establecen las siguientes determinaciones:

1.- El Proyecto de Reparcelación deberá contemplar prioritariamente la conservación de todas las viviendas que no sean incompatibles con la ordenación, asignándoles como mínimo la parcela necesaria de acuerdo a la ordenanza para que no queden fuera de ordenación. Si a resultas de esto alguna de las viviendas no cumpliera con los retranqueos mínimos establecidos por la ordenanza a espacios públicos (viales y zonas verdes), se considerará excepcional y transitoria esta circunstancia como permisible a fin de evitar la situación de "fuera de ordenación" mientras no se derribe esta parte de la edificación. Estas excepciones deberán recogerse y grafiarse en la cédula urbanística correspondiente.

2.- Se les asignará coeficiente (K) igual a la unidad (1,00) al aprovechamiento consolidado por la vivienda construida en el momento de aprobación inicial del Plan Parcial, asignándoles la parcela correspondiente a dicho aprovechamiento según ordenanza de la zona en que se localiza. Sobre el resto del terreno que se desee localizar junto a la vivienda, se aplicará el coeficiente de homogeneización que corresponda a la ordenanza.

3.- Si el aprovechamiento que tuviera la edificación existente fuera superior al correspondiente a su finca inicial, abonarán la diferencia de adjudicación al valor que determine el Proyecto de Reparcelación."

Murcia, 22 de diciembre de 2010.—El Secretario General del Pleno, Antonio Marín Pérez.