

## IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Murcia

### **7319 Aprobación definitiva del proyecto de Plan Parcial del sector ZM-SB4 "Desarrollo residencial y terciario-dotacional en la fachada sur de la Ronda Sur. San Benito".**

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Murcia, en sesión celebrada el día 31 de julio de 2019, acordó aprobar definitivamente el proyecto de Plan Parcial del sector ZM-SB4 "Desarrollo residencial y terciario-dotacional en la fachada sur de la Ronda Sur. San Benito".

Contra el referido acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse 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 al de su publicación en el Boletín Oficial de la Región de Murcia.

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

#### **"1. Normas generales, conceptos y terminología:**

##### **1.1. Consideraciones generales.**

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

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

Para la realización de cualquier tipo de obra, bien sea de nueva planta, ampliación, reforma o rehabilitación, será imprescindible la previa obtención del título habilitante correspondiente.

Los proyectos de edificación y la obtención de licencia de obra, así como su vigencia y caducidad, se ajustarán a las Ordenanzas Municipales de Edificación y disposiciones municipales correspondientes.

Las actividades e instalaciones a implantar deberán tener en cuenta lo establecido tanto en la Norma Básica de Autoprotección de los centros, establecimientos y dependencias, dedicados a actividades que puedan dar origen a situaciones de emergencia aprobada por el RD 393/07, de 23 de marzo, como en el Plan Especial de Protección Civil ante inundaciones en la Región de Murcia (INUNMUR).

##### **1.2. Conceptos y terminología.**

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

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

- Terciario: comprende los usos que tienen por finalidad la prestación de servicios a las personas, a las familias y a las empresas, tales como abastecimiento comercial, restauración, alojamiento, esparcimiento y recreo, finanzas, seguros, servicios técnicos y profesionales, y similares.

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

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

- Transportes e Infraestructuras: corresponde con las definiciones del P.G.O.U. de Murcia.

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

## **2. Régimen urbanístico del suelo:**

### **2.1. Clasificación del suelo.**

Los terrenos objeto del presente Plan Parcial de Ordenación constituyen el Sector ZM-SB4 de suelo urbanizable sectorizado incluido en el P.G.O.U. de Murcia.

### **2.2. Calificación del suelo: usos pormenorizados.**

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

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

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

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

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

El USO CARACTERÍSTICO o global del Sector es el RESIDENCIAL.

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

- RESIDENCIAL:

Vivienda en edificación plurifamiliar.

Vivienda en manzana cerrada

- Terciarios:

Comerciales: comercio local.

Oficinas y Servicios profesionales.

Restauración.

- EQUIPAMIENTOS:

Deportivo.

Educativo.

Servicios de interés público y social.

- ESPACIOS LIBRES:

Zonas verdes.

Espacios libres privados.

- VIARIO PÚBLICO Y APARCAMIENTO.

- CENTROS DE TRANSFORMACIÓN DE ELECTRICIDAD.

### **2.3. Estudios de Detalle.**

Las alineaciones y rasantes establecidas en el presente Plan Parcial podrán adaptarse mediante el correspondiente Estudio de Detalle, según lo establecido en el art. 120 del TRLSRM y art. 65 del Reglamento de Planeamiento, pudiendo también realizarse transferencias de edificabilidad entre las parcelas del mismo o distinto uso característico, no pudiendo aumentar en más de un 20% la edificabilidad asignada a cualquiera de las parcelas. Dicho incremento no podrá suponer, en ningún caso, aumento de la edificabilidad total destinada a uso residencial en el Plan Parcial.

El ámbito del Estudio de Detalle comprenderá, al menos, la parcela mínima establecida por la ordenanza correspondiente en cada caso.

### **2.4. Parcelaciones y reparcelaciones.**

En las parcelaciones y reparcelaciones que puedan realizarse en la ejecución del presente Plan Parcial, se respetarán las determinaciones de la LOTURM, artículo 201 y concordantes, así como las del Reglamento de Gestión Urbanística en sus artículos 71 a 130, así como las dimensiones de parcela mínima que fijan las Ordenanzas Reguladoras del presente Plan Parcial.

### **2.5. Proyectos de urbanización.**

Con carácter general, el Proyecto de Urbanización que desarrolle el presente Plan Parcial ZM-SB4, deberá cumplir los requisitos y especificaciones que se contemplan en el artículo 159 del TRLSRM y concordantes del Reglamento de Planeamiento y el Pliego de Condiciones del Ayuntamiento de Murcia para el desarrollo de los trabajos de redacción de los Proyectos de Urbanización.

Asimismo, se tendrá en cuenta lo que para barreras exteriores determinan la normativa de la Consejería de Política Territorial de Obras Públicas y Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia y de la Orden del Ministerio de la Vivienda VIV/561/2010 de 1 de Febrero, por la que se desarrolla el Documento Técnico de Condiciones Básicas de Accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

Para la aprobación del citado Proyecto de Urbanización será condición necesaria que la Comunidad Autónoma y el Ayuntamiento de Murcia formalicen, a través del procedimiento adecuado, la cesión de la titularidad de la carretera RM-F3 al Ayuntamiento.

Asimismo, a la hora de redactar el citado Proyecto de Urbanización, se tendrán en cuenta las medidas para disminuir la vulnerabilidad ante inundaciones establecidas en el Estudio de Inundabilidad que se integra dentro del presente documento.

### 2.5.1. Condiciones de cálculo.

#### - Abastecimiento

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

Velocidad máxima = 1'2 m/seg.

Velocidad mínima = 0'5 m/seg.

Presión máxima = 60 m.c.a.

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

#### - Red de saneamiento

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

Pendiente mínima = 3/1000.

Velocidad máxima = 4 m/seg.

Velocidad mínima = 0'5 m/seg.

#### - Red de electricidad

Potencia instalada por habitante = 0'9 Kw.

Locales comerciales = 100 vatios/m<sup>2</sup>.

Equipamientos = 100 vatios/m<sup>2</sup>.

Las conducciones serán subterráneas.

#### - Alumbrado

Niveles de iluminación:

Calles 12 m. o mas = 15 lux.

Calles menores 12 m. = 10 lux.

Calles peatonales = 10 lux.

Las conducciones serán subterráneas.

### 2.5.2. Características de los servicios:

#### - Vialidad: Explanación.

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

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

#### - Vialidad: Pavimentación.

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

La estructura de firme de ACERAS será como sigue:

- 20 cm. de sub-base granular de ZAHORRA ARTIFICIAL.

- 10 cm. de base rígida de hormigón en masa H.125.

- Pavimento, sobre lecho de mortero MH.600 de cm. espesor.

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

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

- Saneamiento.

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

El diámetro mínimo de las conducciones será de 300 mm.

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

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

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

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

- Abastecimiento:

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

En la instalación de hidrantes contra incendios, éstos serán de diámetro nominal 100 mm. del modelo normalizado por el Servicio Municipal de Incendios, y se conectarán a redes con diámetro nominal mínimo de 150 mm., las cuales deberán abastecerse en el punto de entronque de la Unidad de Actuación a través de una conducción de diámetro igual o mayor a 150 mm.

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

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

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

- Riego de jardines:

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

- Electrificación y Alumbrado Público:

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

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

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

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

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

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

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

6. Condiciones impuestas por los Organismos Públicos afectados.

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

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

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

- Telefonía:

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

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

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

### **3. Normas de edificación.**

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

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

#### **3.2. Condiciones generales de edificación, volumen y uso:**

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

### 3.3. Normas particulares de zona:

#### ÍNDICE:

- 3.3.1. Zona uso residencial y espacios libres privados, RB, RB.SB4 y RO
  - ORDENANZA 1.<sup>a</sup> Edificación residencial en bloque aislado con planta baja diáfana. RB.SB4 y espacios libres privados. RO
  - ORDENANZA 2.<sup>a</sup>: Edificación residencial en bloque aislado. RB.SB4-1
  - 3.3.2. Zona de usos Terciarios, RT.
  - ORDENANZA 3.<sup>a</sup> Edificación de Enclaves Terciarios.
  - 3.3.3. Zona de uso de equipamientos de ámbito local, DE.
  - ORDENANZA 4.<sup>a</sup> Equipamientos.
  - 3.3.4. Zona de uso centros de transformación, CT.
  - ORDENANZA 5.<sup>a</sup> Centros de transformación.
  - 3.3.5. Zona de uso de espacios libres, EV.
  - ORDENANZA 6.<sup>a</sup> Espacios libres.
  - \* 3.3.6. Zona de uso viario, aparcamiento y verde de protección viaria.
  - ORDENANZA 7.<sup>a</sup> Viario, aparcamiento y verde de protección viaria.
- 3.3.1. Zona de uso residencial RB.SB4, Espacios libres privados RO y zona de uso residencial RB.SB4-1.

#### **ORDENANZA 1.<sup>a</sup>: Edificación residencial en bloque aislado con planta baja diáfana RB.SB4 y espacios libres privados. RO.**

##### **1.<sup>a</sup> 1. Ámbito:**

Se aplicarán estas normas en las superficies que se grafían en el plano de Ordenación y Usos Pormenorizados del presente Plan Parcial con las siglas RB.SB4 y RO.

DEFINICIÓN RB.SB4: Corresponden a este concepto las edificaciones plurifamiliares situadas en edificios constituidos por varias viviendas con accesos y elementos comunes.

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

##### **1.<sup>a</sup> 2. Definición:**

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

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

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

**1.ª 3. Condiciones de uso:**

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

Las plantas bajas serán diáfanas, permitiéndose núcleos de comunicación vertical y dependencias anexas para instalaciones.

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

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

Usos compatibles:

Servicio profesionales en todas las plantas excepto planta baja, sótano y semisótano. En el resto de condicionantes se estará a lo dispuesto en el artículo 3.5.3. de las NNUU del PGOU.

Garajes en sótanos y semisótanos.

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

Usos en sótanos: Se estará a lo dispuesto en el artículo 3.2.2. del PGOU de Murcia.

Aparcamiento: Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por vivienda y si ésta tuviere más de 150 m<sup>2</sup> construidos deberán preverse dos plazas de aparcamiento.

**1.ª 4. Condiciones de higiene:**

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

**1.ª 5. Condiciones de parcela:**

Superficie mínima: 575 m<sup>2</sup>.

Fachada mínima: 23,00 ml.

Fachada mínima correspondiente al Bloque edificable en elevación RB: 16,50m + el correspondiente retranqueo a linderos.

Para el cómputo de la superficie mínima de parcela, se entenderá esta, como la suma de la parcela edificable en elevación RB mas el espacio libre privado RO correspondiente.

Los Espacios Libres Privados vinculados a cada adjudicación serán fijados en el correspondiente proyecto de reparcelación.

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

**1.ª 6. Condiciones de edificabilidad:**

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

refiriéndose exclusivamente a los metros cuadrados construidos, con independencia de su altura.

Para el cómputo de la superficie edificada se aplicará lo dispuesto en el apartado 4.4.3. de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Murcia.

La superficie edificable de parcela se establece como indicativa y podrá variarse en el proyecto de reparcelación en un 10% en más o en menos, a fin de ajustar las adjudicaciones, sin sobrepasar la edificabilidad máxima fijada para el Sector.

Mediante el correspondiente Estudio de Detalle, se podrán realizar transferencias de edificabilidad entre las parcelas del mismo o distinto uso característico, no pudiendo aumentar en más de un 20% la edificabilidad asignada a cualquiera de las parcelas. Dicho incremento no podrá suponer, en ningún caso, aumento de la edificabilidad total destinada a uso residencial en el Plan Parcial.

#### **1.ª 7. Condiciones de ubicación de la edificación:**

**ALINEACIÓN:** Son las indicadas en los planos de Ordenación y Usos pormenorizados, quedando perfectamente definidas para cada manzana la envolvente máxima, sin incluir vuelos. En las parcelas que resulten del futuro proyecto de reparcelación, las edificaciones que se proyecten por encima de la cota de rasante, deberán retranquearse de la medianera vecina un mínimo de 3,25m (permitiéndose la apertura de huecos) y no se permitirán edificios con longitud de fachada mayor de 60m debiéndose dejar entre edificios proyectados un mínimo de 6,5m de separación. Bajo rasante la ocupación podrá ser total sin necesidad de retranqueos.

Las alineaciones definidas podrán ser modificadas mediante un Estudio de Detalle que ordene la manzana completa, o parte sustantiva de ésta que comprenda, al menos, la parcela mínima establecida en la presente ordenanza.

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

**VUELOS:** Se admiten vuelos sobre vía pública, espacios libres públicos y privados de hasta 1,20 m de profundidad. La longitud de frente de voladizo cerrado, no será superior al 75% del total de la longitud de fachada.

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

#### **1.ª 8. Condiciones de volumen:**

##### **ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN:**

La altura y N.º de plantas máxima no podrá superarse bajo ningún concepto, únicamente se permitirá construir una o dos plantas menos de las establecidas en esta ordenanza y planos de Ordenación.

N.º de plantas y altura máxima:

La altura máxima será de doce (12) plantas y la mínima de diez (10) plantas.

La altura en número de metros no será superior a la resultante de multiplicar el número de plantas por tres (3) metros, incrementada en 1,5 metros, la planta baja (37,5m).

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

#### EDIFICABILIDAD:

Se fija para cada parcela una superficie edificable máxima tal y como queda reflejado en el cuadro que acompaña a esta ordenanza y en el plano de Ordenación y Usos pormenorizados.

La superficie edificable de parcela se establece como indicativa y podrá variarse en el proyecto de reparcelación en un 10% en más o en menos, a fin de ajustar las adjudicaciones, sin sobrepasar la edificabilidad máxima fijada para el Sector.

Corresponde al proyecto de edificación fijar la altura y ocupación en planta de forma que se respeten y cumplan los retranqueos, vuelos y alturas máximas permitidas.

Para el cómputo de la superficie edificada se aplicará lo dispuesto en el apartado 4.4.3. de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Murcia.

Cumpliendo con lo enunciado en dicho apartado y a efectos de la obtención de la licencia de obras para la realización de la edificación, no se tendrán en cuenta a efectos del cómputo de superficie edificada, las superficies no cerradas en planta semisótano, y que tengan más de una planta de altura libre.

#### **1.ª 9. Condiciones particulares:**

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

Dentro de esta superficie se podrá ubicar la piscina, caso de existir, terrazas, zonas deportivas, áreas de relación, aparcamientos... permitiéndose construcciones no cubiertas o semicubiertas como pérgolas, o edificaciones auxiliares de instalaciones deportivas con un máximo del 5% del espacio libre, incluso rampas de acceso a garaje.

**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.**

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

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

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

5. No podrán crearse medianeras vistas. En todo caso, los paramentos que aún sin tener huecos queden vistos, deberán tener tratamiento de fachadas.

### **1.ª 11. Condiciones para la disminución de la vulnerabilidad ante posibles inundaciones.**

Las edificaciones se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo de inundación existente y los nuevos usos residenciales se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años, debiendo diseñarse teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente. Podrán disponer de garajes subterráneos y sótanos, siempre que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de período de retorno, se realicen estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones, todo ello teniendo en cuenta la carga sólida transportada, y además se disponga de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida. Se deberá tener en cuenta su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

### **1.ª 12. Planes de Autoprotección.**

Las distintas actividades e instalaciones a implantar deberán tener en cuenta, en caso de que les sea de aplicación, lo establecido en el Norma Básica de Autoprotección de los centros, establecimientos y dependencias, dedicados a actividades que puedan dar origen a situaciones de emergencia aprobada por el RD 393/07, de 23 de marzo.

Asimismo, se tendrá en cuenta lo establecido en el Plan Especial de Protección Civil ante inundaciones en la Región de Murcia (INUNMUR).

CUADRO RESUMEN PARCELAS ORDENANZA 1.ª (RB.SB4 Y RO)						
TIPOLOGIA	PARCELA	SUPERFICIE TIPOLOGIA (RB. SZ4)	INDICE DE EDIFICABILIDAD ASIGNADA m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD ASIGNADA m <sup>2</sup> t	SUPERFICIE TIPOLOGIA (RO)	TOTAL SUPERFICIE (RB+RO)
RB.SB4 + RO	01	1.147,62	9,940755	11.408,21	1.148,74	2.296,36
RB.SB4 + RO	02	780,38	10,268420	8.013,27	764,96	1.545,35
RB.SB4 + RO	03	425,00	10,247152	4.355,04	186,12	611,12
RB.SB4 + RO	04	287,50	7,180869	2.064,50	321,24	608,74
RB.SB4 + RO	05	365,13	9,931531	3.626,30	224,70	589,83
RB.SB4 + RO	06	234,11	9,893212	2.316,10	219,83	453,94
TOTAL		3.239,74		31.783,42	2.865,60	6.105,34

### **ORDENANZA 2.ª: Edificación residencial en bloque aislado. RB.SB4-1.**

#### **2.ª 1. Ámbito:**

Se aplicarán estas normas en las superficies que se grafían en el plano de Ordenación y Usos Pormenorizados del presente Plan Parcial con las siglas RB.SB4-1.

#### **2.ª 2. Definición:**

Corresponde a este concepto la ordenación mediante bloques alineados a todos los viales del perímetro de una manzana, de modo que el resultado morfológico es semejante al de la edificación en manzana cerrada.

Las tipologías edificatorias estarán dentro del concepto de edificaciones plurifamiliares formadas por varias viviendas con accesos y elementos comunes.

#### **2.ª 3. Condiciones de uso:**

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

Usos compatibles:

- Pequeños Talleres y Almacenes de venta en planta baja.
- Comercio local en planta baja. Se permiten pasajes comerciales.
- Oficinas y Servicios profesionales: Se estará a lo dispuesto en el artículo 3.5.3. de las NNUU del PGOU.
- Restauración, Espectáculos y Ocio.
- Equipamientos.
- Garajes en sótano y semisótano.

Usos en sótanos: Se estará a lo dispuesto en el artículo 3.2.2. del PGOU de Murcia.

#### **2.ª 4. Condiciones de higiene:**

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

#### **2.ª 5. Condiciones de parcela:**

Parcela mínima: 250 m<sup>2</sup>

Frente mínimo: 10 metros.

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

#### **2.ª 6. Condiciones de edificabilidad:**

La edificabilidad neta de cada parcela queda reflejada en el cuadro resumen de esta ordenanza y en los planos de Ordenación y Usos Pormenorizados, refiriéndose exclusivamente a los metros cuadrados construidos, con independencia de su altura.

Para el cómputo de la superficie edificada se aplicará lo dispuesto en el apartado 4.4.3. de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Murcia.

La superficie edificable de parcela se establece como indicativa y podrá variarse en el proyecto de reparcelación en un 10% en más o en menos, a fin de ajustar las adjudicaciones, sin sobrepasar la edificabilidad máxima fijada para el Sector.

Mediante el correspondiente Estudio de Detalle, se podrán realizar transferencias de edificabilidad entre las parcelas del mismo o distinto uso característico, no pudiendo aumentar en más de un 20% la edificabilidad asignada a cualquiera de las parcelas. Dicho incremento no podrá suponer, en ningún caso, aumento de la edificabilidad total destinada a uso residencial en el Plan Parcial.

## **2.ª 7. Condiciones de ubicación de la edificación:**

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

OCUPACIÓN: El fondo máximo edificable será de 15 metros.

VUELOS: Se admiten vuelos sobre vía pública y zonas verdes de hasta 1,20 m de profundidad. La longitud de frente de voladizo cerrado, no será superior al 75% del total de la longitud de fachada.

## **2.ª 8. Condiciones de volumen:**

ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN:

N.º de plantas y altura máxima:

La altura máxima será de doce (12) plantas y la mínima de diez (10) plantas.

La altura en número de metros no será superior a la resultante de multiplicar el número de plantas por tres (3) metros, incrementada en 1,5 metros, la planta baja (37,50m).

La altura libre en vivienda será como máximo de 3,00 m. y como mínimo de 2,50 m. La altura libre en planta baja será como máximo de 4,50 m. y como mínimo de 3,60 m.

EDIFICABILIDAD:

Se fija para cada parcela una superficie edificable máxima tal y como queda reflejado en el cuadro que acompaña a esta ordenanza y en el plano de Ordenación y Usos pormenorizados.

La superficie edificable de parcela se establece como indicativa y podrá variarse en el proyecto de reparcelación en un 10% en más o en menos, a fin de ajustar las adjudicaciones, sin sobrepasar la edificabilidad máxima fijada para el Sector.

Corresponde al proyecto de edificación fijar la altura y ocupación en planta de forma que se respeten y cumplan los retranqueos, vuelos y alturas máximas permitidas.

Para el cómputo de la superficie edificada se aplicará lo dispuesto en el apartado 4.4.3. de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Murcia.

Cumpliendo con lo enunciado en dicho apartado y a efectos de la obtención de la licencia de obras para la realización de la edificación, no se tendrán en cuenta a efectos del cómputo de superficie edificada, las superficies no cerradas en planta semisótano, y que tengan más de una planta de altura libre.

## **2.ª 9. Condiciones particulares:**

APARCAMIENTO: Es obligatorio una plaza de aparcamiento por vivienda y si esta tuviere más de 150 m<sup>2</sup> construidos deberán preverse dos plazas de aparcamiento.

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

## **2.ª 10. Condiciones estéticas.**

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

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

3.- Igualmente irán incorporados en los Proyectos de Edificación las chimeneas de ventilación correspondientes a los locales en planta baja, con número suficiente, o mínimo una cada 100 m<sup>2</sup> útiles de local.

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

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

### **2.ª 11. Condiciones para la disminución de la vulnerabilidad ante posibles inundaciones.**

Las edificaciones se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo de inundación existente y los nuevos usos residenciales se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años, debiendo diseñarse teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente. Podrán disponer de garajes subterráneos y sótanos, siempre que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de período de retorno, se realicen estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones, todo ello teniendo en cuenta la carga sólida transportada, y además se disponga de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida. Se deberá tener en cuenta su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

### **2.ª 12. Planes de Autoprotección.**

Las distintas actividades e instalaciones a implantar deberán tener en cuenta, en caso de que les sea de aplicación, lo establecido en el Norma Básica de Autoprotección de los centros, establecimientos y dependencias, dedicados a actividades que puedan dar origen a situaciones de emergencia aprobada por el RD 393/07, de 23 de marzo.

Asimismo, se tendrá en cuenta lo establecido en el Plan Especial de Protección Civil ante inundaciones en la Región de Murcia (INUNMUR).

<b>CUADRO RESUMEN PARCELAS ORDENANZA 2.ª (RB)</b>				
<b>TIPOLOGIA</b>	<b>PARCELA</b>	<b>SUPERFICIE m<sup>2</sup> suelo</b>	<b>INDICE DE EDIFICABILIDAD ASIGNADA m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>	<b>EDIFICABILIDAD ASIGNADA m<sup>2</sup>t</b>
RB.SB4-1	01	372,00	10,94	4.067,52
RB.SB4-1	02	436,00	10,94	4.774,26
TOTAL		808,00		8.841,78

\*La parcela RB.SB4-1 01 se reserva para Vivienda de Protección Pública con el 10% del aprovechamiento residencial del Sector.

#### **3.3.2. Zona de usos terciarios RT.**

### **ORDENANZA 3.ª: Enclaves Terciarios.**

#### **3.ª 1. Ámbito:**

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

DEFINICIÓN RT: Comprende terrenos ocupados o a ocupar por usos terciarios de carácter predominantemente comercial, en parcelas plenamente integradas en la trama de un conjunto urbano residencial.

**3.ª 2. Ordenación:**

La ordenación se establecerá en parcelas, con ocupación máxima del 60%.

**3.ª 3. Condiciones de uso:**

Uso característico:

- Comercial.

Usos compatibles:

- Oficinas y Servicios profesionales.
- Restauración, Espectáculos y Ocio.
- Hospedaje.
- Equipamientos.
- Estaciones de Servicio.
- Espacios Libres y aparcamientos
- Aparcamientos y garajes en sótano.
- Usos al servicio del principal de la edificación en sótano.

Usos prohibidos:

- Residencial.
- Naves e instalaciones industriales.

Usos en sótanos: Se estará a lo dispuesto en el artículo 3.2.2. del PGOU de Murcia.

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

**3.ª 4. Condiciones de higiene:**

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

**3.ª 5. Condiciones de parcela:**

Superficie mínima: 1.000 m<sup>2</sup>.

Ocupación máxima: 60% de la parcela neta.

**3.ª 6. Condiciones de edificabilidad:**

La edificabilidad neta de cada parcela queda reflejada en el cuadro resumen de esta ordenanza y en los planos de Ordenación y Usos Pormenorizados, refiriéndose exclusivamente a los metros cuadrados construidos, con independencia de su altura.

Para el cómputo de la superficie edificada se aplicará lo dispuesto en el apartado 4.4.3. de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Murcia.

La superficie edificable de parcela se establece como indicativa y podrá variarse en el proyecto de reparcelación en un 10% en más o en menos, a fin de ajustar las adjudicaciones, sin sobrepasar la edificabilidad máxima fijada para el Sector.

Mediante el correspondiente Estudio de Detalle, se podrán realizar transferencias de edificabilidad entre las parcelas del mismo o distinto uso

característico, no pudiendo aumentar en más de un 20% la edificabilidad asignada a cualquiera de las parcelas. Dicho incremento no podrá suponer, en ningún caso, aumento de la edificabilidad total destinada a uso residencial en el Plan Parcial.

### **3.ª 7. Condiciones de posición de la edificación:**

**ALINEACIÓN:** Son las establecidas en los planos de Ordenación y Usos pormenorizados, estableciéndose un retranqueo mínimo de 5m a viales. En caso de linderos no compartidos por la edificación el retranqueo mínimo a estos será de 3m.

**OCUPACIÓN:** La ocupación máxima sobre rasante se ceñirá a las alineaciones definidas por el presente Plan Parcial, con la sola limitación del retranqueo mínimo y de la ocupación máxima permitida del 60% de la parcela neta. En planta de sótano o semisótano la ocupación de las manzanas podrá ser total, sin que dicha ocupación cuente a efectos de edificabilidad, siempre que el uso y destino sea el de aparcamientos, trasteros, espacios libres privados o instalaciones vinculadas al edificio, y la altura media sobre la rasante no sea superior a 1 m., medido desde la acera hasta el intradós del forjado de planta baja.

### **3.ª 8. Condiciones de volumen:**

**ALTURA DE LA EDIFICACIÓN:** Según Uso.

Comercial: 3 Plantas (15 metros)

Oficinas y servicios profesionales: 12 Plantas (37,5 metros\*)

Restauración, Espectáculo y Ocio: 3 Plantas (15 metros)

Hospedaje: 12 Plantas (37,5 metros\*)

(\*) Las edificaciones con altura superior a 15 metros requerirán de Estudio de Detalle donde se concrete la ordenación de volúmenes y retranqueos.

### **3.ª 9. Condiciones particulares.**

**USO COMERCIAL:**

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

a) Grandes establecimientos: Son aquellos de gran dimensión dedicados al abastecimiento general o especializado a las familias y hogares, que operan bajo una misma firma comercial. La organización y articulación interna de su espacio tiene carácter privado. Tienen una superficie de venta de más de 2.500 m<sup>2</sup>.

b) Comercio local: Establecimientos comerciales de carácter general o especializado con superficie de venta al público inferior a 2.500 m<sup>2</sup>.

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

3.- En los supuestos del apartado a) se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> de superficie. En todos ellos se dispondrán de espacio privado para carga y descarga. En el del apartado b), una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie en nuevos edificios.

#### OFICINAS Y SERVICIOS PROFESIONALES:

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

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

#### RESTAURACIÓN, ESPECTÁCULO Y OCIO:

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

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

3. En nuevos edificios de uso exclusivo, será obligatorio disponer de una plaza de aparcamiento por cada 25 m<sup>2</sup> construidos.

#### HOSPEDAJE:

1. Comprende los usos propios de la provisión de alojamiento a los que se aplica el Decreto N.º 38/2018, de 18 de abril, por el que se regulan los establecimientos hoteleros de la Región de Murcia, así como también los servicios asociados al hotel (restaurante, salas de conferencia, y similares).

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

#### **3.ª 10. Condiciones estéticas.**

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

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

#### **3.ª 11. Condiciones para la disminución de la vulnerabilidad ante posibles inundaciones.**

Las edificaciones se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo de inundación existente y los nuevos usos residenciales se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años, debiendo diseñarse teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente. Podrán disponer de garajes subterráneos y sótanos, siempre que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de período de retorno, se realicen estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones, todo ello teniendo en cuenta la carga sólida transportada, y además se disponga de respiraderos y vías de evacuación por

encima de la cota de dicha avenida. Se deberá tener en cuenta su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

### 3.ª 12. Planes de Autoprotección.

Las distintas actividades e instalaciones a implantar deberán tener en cuenta, en caso de que les sea de aplicación, lo establecido en el Norma Básica de Autoprotección de los centros, establecimientos y dependencias, dedicados a actividades que puedan dar origen a situaciones de emergencia aprobada por el RD 393/07, de 23 de marzo.

Asimismo, se tendrá en cuenta lo establecido en el Plan Especial de Protección Civil ante inundaciones en la Región de Murcia (INUNMUR).

TIPOLOGIA	PARCELA	SUPERFICIE m <sup>2</sup> suelo	INDICE DE EDIFICABILIDAD ASIGNADA m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD ASIGNADA m <sup>2</sup> techo
RT	01	4.000,00	0,50	2.000,00
RT	02	13.350,00	0,50	6.675,00
TOTAL		17.350,00		8.675,00

3.3.3. Zona de uso de equipamientos públicos DE.

### ORDENANZA 4.ª: Edificación de equipamientos.

#### 4.ª 1. Ámbito:

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

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

#### 4.ª 2. Ordenación:

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

#### 4.ª 3. Condiciones de uso:

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

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

Se excluyen los usos sanitario, docente y cultural en la parcela DE-01. Para establecer cualquiera de estos usos en dicha parcela, deberá redactarse un nuevo Estudio de Ruidos que defina y concrete las nuevas medidas correctoras que determinen que se cumplen los niveles de inmisión sonora exigidos por el Real Decreto 1367/2007.

Uso aparcamiento: Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por 100 m<sup>2</sup> construidos. En el caso de que pueda presuponerse concentración de personas, dicha dotación se incrementará en al menos una plaza por cada 25 personas de capacidad para todos los usos.

#### 4.ª 4. Condiciones de higiene:

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

**4.ª 5. Condiciones de parcela:**

Superficie mínima: 700 m<sup>2</sup>.

**4.ª 6. Condiciones de edificabilidad:**

Edificabilidad: 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. La superficie edificable de parcela se establece como indicativa.

**4.ª 7. Condiciones de posición de la edificación:**

ALINEACIÓN: Retranqueo mínimo de 3 m. al lindero frontal, y de ½ la altura de la edificación al resto de linderos.

**4.ª 8. Condiciones de volumen:**

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: Altura máxima 12 metros y N.º de plantas: 3.

**4.ª 9. Condiciones particulares:**

APARCAMIENTO: Es obligatoria una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

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

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

**4.ª 10. Condiciones estéticas.**

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

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

**4.ª 11. Condiciones para la disminución de la vulnerabilidad ante posibles inundaciones.**

Las edificaciones se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo de inundación existente y los nuevos usos residenciales se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años, debiendo diseñarse teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente. Podrán disponer de garajes subterráneos y sótanos, siempre que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de período de retorno, se realicen estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones, todo ello teniendo en cuenta la carga sólida transportada, y además se disponga de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida. Se deberá tener en cuenta su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

**4.ª 12. Planes de Autoprotección.**

Las distintas actividades e instalaciones a implantar deberán tener en cuenta, en caso de que les sea de aplicación, lo establecido en el Norma Básica de Autoprotección de los centros, establecimientos y dependencias, dedicados a actividades que puedan dar origen a situaciones de emergencia aprobada por el RD 393/07, de 23 de marzo.

Asimismo, se tendrá en cuenta lo establecido en el Plan Especial de Protección Civil ante inundaciones en la Región de Murcia (INUNMUR).

CUADRO RESUMEN PARCELAS ORDENANZA 4.ª (DE)				
TIPOLOGIA	PARCELA	SUPERFICIE m <sup>2</sup> suelo	EDIFICABILIDAD ASIGNADA m <sup>2</sup> techo	INDICE DE EDIFICABILIDAD ASIGNADA m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
DE	01	12.140,00	según P.G.O.U.	2m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
TOTAL		12.140,00		

3.3.4. Centros de transformación CT.

#### **ORDENANZA 5.ª: Centros de transformación.**

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

DEFINICIÓN CT: Corresponden a este concepto los espacios destinados a albergar los Centros de Transformación necesarios para el suministro de energía eléctrica al sector.

La parcela mínima será de 30 m<sup>2</sup> y la altura máxima de 3 metros en una planta.

El proyecto de reparcelación determinará las condiciones de cesión de dichas parcelas.

CUADRO RESUMEN PARCELAS ORDENANZA 5.ª (CT)				
TIPOLOGIA	PARCELA	SUPERFICIE m <sup>2</sup> suelo	EDIFICABILIDAD ASIGNADA m <sup>2</sup> techo	INDICE DE EDIFICABILIDAD ASIGNADA m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
CT	01	30,00	según P.G.O.U.	1m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
CT	02	30,00	según P.G.O.U.	1m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
CT	03	30,00	según P.G.O.U.	1m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
CT	04	30,00	según P.G.O.U.	1m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
TOTAL		120,00		

3.3.5. Zona de uso de espacios libres EV.

#### **ORDENANZA 6.ª De espacios libres.**

##### **6.ª 1. Ámbito.**

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

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

##### **6.ª 2. Ordenación.**

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

##### **6.ª 3. Condiciones de uso.**

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

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

Admitirán instalaciones de servicios públicos subterráneos.

Usos prohibidos: Se prohíbe el resto de usos.

##### **6.ª 4. Condiciones de higiene.**

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

**6.ª 5. Condiciones de parcela.**

Superficie mínima: 1.000 m<sup>2</sup>.

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

CUADRO RESUMEN PARCELAS ORDENANZA 6.ª (EV)				
TIPOLOGIA	PARCELA	SUPERFICIE m <sup>2</sup> suelo	EDIFICABILIDAD ASIGNADA m <sup>2</sup> techo	INDICE DE EDIFICABILIDAD ASIGNADA m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
EV	01	2.258,00	según P.G.O.U	-----
EV	02	1.552,00	según P.G.O.U	-----
EV	03	4.280,00	según P.G.O.U	-----
TOTAL		8.090,00		

3.3.6. Zona de uso del viario, aparcamiento y verde de protección viaria EW.

**ORDENANZA 7.ª Viario, aparcamiento y verde de protección viaria.****7.ª 1. Ámbito.**

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

**7.ª 2. Ordenación.**

Las alineaciones serán las definidas en el plano correspondiente.

**7.ª 3. Condiciones de uso.**

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

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

Usos prohibidos: el resto de usos.

**7.ª 4. Condiciones de higiene.**

Habrán de cumplirse las legislaciones sectoriales y demás vigentes.

**7.ª 5. Condiciones particulares:**

APARCAMIENTO: Los grafiados en los planos.

ESPACIOS LIBRES: Se incluyen espacios residuales que sin tener dimensiones y características asimilables a los EV, se les dará tratamiento de zonas verdes. Se les denomina EW (verdes de protección viaria) y corresponden con medianas, rotondas y otros espacios ajardinados.

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

CUADRO RESUMEN PARCELAS ORDENANZA 7.ª (Viario, aparcamiento y EW)			
TIPOLOGIA	SUPERFICIE m <sup>2</sup> suelo	EDIFICABILIDAD ASIGNADA m <sup>2</sup> techo	INDICE DE EDIFICABILIDAD ASIGNADA m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Viario y aparcamiento público	35.427,66	-----	-----
Espacio verde de protección viaria (EW)	834,00	-----	-----
TOTAL	36.261,66		

3.4. Limitaciones a los usos del suelo en zonas inundables.

Se tendrán en cuenta las limitaciones a los usos del suelo en zonas inundables indicadas en la modificación del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, artículo 14 bis, aprobado por el Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, que se transcribe a continuación:

“Con el objeto de garantizar la seguridad de las personas y bienes, de conformidad con lo previsto en el artículo 11.3 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, y sin perjuicio de las normas complementarias que puedan establecer las comunidades autónomas, se establecen las siguientes limitaciones en los usos del suelo en la zona inundable:

1. Las nuevas edificaciones y usos asociados en aquellos suelos que se encuentren en situación básica de suelo rural en la fecha de entrada en vigor del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, se realizarán, en la medida de lo posible, fuera de las zonas inundables.

En aquellos casos en los que no sea posible, se estará a lo que al respecto establezcan, en su caso, las normativas de las comunidades autónomas, teniendo en cuenta lo siguiente:

a) Las edificaciones se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo de inundación existente y los nuevos usos residenciales se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años, debiendo diseñarse teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente. Podrán disponer de garajes subterráneos y sótanos, siempre que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de período de retorno, se realicen estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones, todo ello teniendo en cuenta la carga sólida transportada, y además se disponga de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida. Se deberá tener en cuenta su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

b) Se evitará el establecimiento de servicios o equipamientos sensibles o infraestructuras públicas esenciales tales como, hospitales, centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población, acampadas, zonas destinadas al alojamiento en los campings y edificios de usos vinculados, parques de bomberos, centros penitenciarios, depuradoras, instalaciones de los servicios de Protección Civil, o similares. Excepcionalmente, cuando se demuestre que no existe otra alternativa de ubicación, se podrá permitir su establecimiento, siempre que se cumpla lo establecido en el apartado anterior y se asegure su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.”

#### **4. Normas de protección: culturales y ambientales.**

##### **4.1. Sobre los valores edificatorios.**

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

##### **4.2. Sobre los valores ambientales.**

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

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

### **4.3. Sobre la regulación de los niveles sonoros ambientales.**

Para la regulación de los niveles sonoros ambientales se ha considerado más oportuno, dado que la normativa municipal se encuentra en proceso de adaptación a la ley estatal del ruido, seguir las indicaciones del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

Como documentación complementaria se aporta una Memoria Ambiental Acústica del Plan Parcial en la que se analiza el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica de los diferentes usos previstos en el sector, planteando, en su caso, las medidas correctoras necesarias para cumplir dichos objetivos. En concordancia con ésta, se dispondrá una pantalla acústica de protección situada en la posición que se define en el plano P1 "Ordenación y usos pormenorizados" de este Plan Parcial y en los planos 9, 10 y 11 de la Adenda a la citada Memoria Ambiental Acústica.

Dicha pantalla acústica deberá diseñarse con un tratamiento estético adecuado al entorno urbano en el que se encuentra, debiendo incluirse a niveles constructivos en el Proyecto de Urbanización donde se definan técnicamente las obras a realizar en el sector.

### **5. Normas de gestión, sistemas y plazos de actuación.**

#### **5.1. Tramitación del Plan Parcial.**

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

#### **5.2. Gestión del Sector, considerado como una actuación integrada.**

##### **5.2.1. Unidades de actuación.**

La Gestión del Sector se desarrollará mediante una única Unidad de Actuación cuya delimitación se establece en el presente Plan Parcial.

##### **5.2.2. Criterios de delimitación.**

La Unidad de Actuación se delimita cumpliendo los criterios que para tal efecto se establecen en el apartado 3 del art. 170 del TRLSRM.

Dicha delimitación coincide con la del sector que, a su vez, se fundamenta en la establecida por el Plan General.

#### **5.3. Sistema de actuación.**

El Sector se desarrollará preferentemente mediante el Sistema de Compensación tal y como se regula en los artículos 180 y siguientes del TRLSRM. En caso de que transcurrido un año desde la aprobación definitiva del Plan Parcial no se consiguiese gestionar mediante este sistema de actuación previsto, se instará al Ayuntamiento para su gestión mediante cualquiera de los demás sistemas previstos por la Ley.

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

Murcia, 24 de septiembre de 2020.—El Secretario General del Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Murcia, Antonio Marín Pérez.