

## IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Murcia

### **1700 Aprobación definitiva del proyecto de modificación del Plan Parcial del Sector ZG-SG-C1-Mp6, Los Martínez del Puerto.**

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Murcia, en sesión celebrada el día 28 de enero de 2021, acordó aprobar definitivamente el proyecto de Modificación del Plan Parcial sector ZG-SG-C1-Mp6, Los Martínez del Puerto.

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.

De acuerdo con el artículo 159 de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia, la resolución municipal que se cita y el contenido íntegro del plan (aspectos ambientales inclusive) se ponen a disposición del público en la siguiente dirección electrónica: <http://urbanismo.murcia.es/infourb/>

Por otra parte, el texto de las normas urbanísticas del referido proyecto de Modificación de Plan Parcial es el siguiente:

#### **"4.1. Introducción**

Las presentes normas determinan las condiciones a las que han de sujetarse las parcelas del P. Parcial Objeto de esta Modificación, según los usos pormenorizados que se fijan en el mismo. (No son de aplicación a la UA1 del PP anterior).

Los proyectos de edificación se ajustarán asimismo a las Normas Urbanísticas del PGMO de Murcia.

En todos aquellos aspectos no definidos con detalle en estas normas se estará a lo que determinen las del PGMO de Murcia.

También serán de aplicación con carácter general las Normas de Protección, Gestión y Urbanización del PGMO.

Se estará a lo dispuesto en la legislación estatal Ley 37/2003 del ruido, así como de su normativa de desarrollo RD 1367/2007, RD 1513/2005, y autonómica vigente sobre ruido Decreto 48/98 sobre protección del Medio Ambiente frente al Ruido en la Región de Murcia.

Los proyectos de desarrollo de este Plan Parcial estarán sujetos a lo establecido al RD 105/2008 por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición y dispondrá de un plan que refleje las medidas adoptadas para dar cumplimiento a las obligaciones que incumban en relación con los residuos de construcción y demolición que se vayan a producir en la obra, formando este parte de los documentos contractuales de la misma. Se incluirá en los proyectos de ejecución de las obras un estudio de gestión de residuos de construcción y demolición, que contendrá como mínimo lo indicado en el Art. 4.1.a) del RD 105/2008.

Será de obligado cumplimiento por el proyecto de urbanización la Ordenanza Municipal de Áreas Verdes y Arbolado Viario del municipio de Murcia, así como la de Contaminación Lumínica del Alumbrado Exterior y el RD 1890/2008. La red de saneamiento prevista es separativa y así se contempla en el proyecto de urbanización de la UA1 ya ejecutada, también se han previsto TDU de laminación de escorrentías y se disponen puntos limpios.

#### **4.2. Normas de accesibilidad**

Serán de obligado cumplimiento las disposiciones de la Ley 4/2017 de 27 de junio, de accesibilidad universal de la Región de Murcia. Hasta que no se produzca el desarrollo reglamentario previsto en esta ley, mantienen su vigencia, en los aspectos de contenido técnico, las disposiciones prevista en la Ley 5/1995, de 7 de abril, de condiciones de habitabilidad en edificios de viviendas y promociones de la accesibilidad general de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, el Decreto 39/1987, de 4 de junio, sobre supresión de barreras arquitectónicas y la Orden de 15 de Octubre de 1991, de la Consejería de Política Territorial, Obras Pública y Medio Ambiente, sobre accesibilidad en espacios públicos y edificación, así como el resto de normativa regional en vigor a la entrada de la presente ley, siempre que no sean contrarias a las previsiones recogidas en la misma.

Se tendrán en cuenta las disposiciones de la Orden 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.

De este modo la dimensión mínima de las plazas de aparcamiento para minusválidos es de 5,00 x 2,20 m como mínimo, y poseen además una zona de aproximación y transferencia de 1,50 m de anchura.

#### **4.3. Normas de protección de valores ambientales y culturales**

Se cumplirán con carácter general las normas establecidas en el Título 9 y 10 de las Normas Urbanísticas del PGMO.

Además, se tendrán en cuenta las medidas propuestas por la DG de Medio Natural para el proyecto de urbanización y las medidas correctoras exigibles a las parcelas en la licencia de actividad. Se enumeran en el apartado 4.4. Normas de Urbanización.

Licencia de actividad:

1. Establecer la obligación de iniciar en el plazo máximo de tres años la compensación (mediante energía solar fotovoltaica) del 26% de las emisiones de directa responsabilidad (alcance 1 de la huella de carbono) por las obras del edificio donde se desarrolla la actividad para la que se concede la licencia de actividad.

2. Incorporar las medidas que permitan el ahorro en el consumo de agua potable así como el reaprovechamiento de aguas grises y del agua de lluvia.

3. Infraestructura para la recarga de vehículos eléctricos a incluir en los proyectos solicitantes de licencias de obra. Se propone la obligación de que en los proyectos de obras de industrias y actividades que se vayan a implantar en los terrenos del Plan Parcial se instale una estación de recarga por cada 40 plazas de aparcamiento.

4. Información que suministrar para obtener la licencia de actividad solo aplicable a grandes centros logísticos. La solicitud de licencia de actividad se acompañará de un anejo que permita documentar las emisiones de alcance 1 por

transporte que los funcionamientos de los grandes centros logísticos generan y los esfuerzos voluntarios que para reducir las citadas emisiones (especialmente mediante electrificación de la flota de transporte) se proponen.

#### **4.4. Normas de urbanización**

Se cumplirán con carácter general las normas establecidas en el Título 9 y 10 de las Normas Urbanísticas del PGMO y demás ordenanzas del municipio aplicables.

Además, el proyecto de urbanización incorporará las siguientes determinaciones:

- Calculará y compensará las pérdidas de reservas de carbono por la transformación de suelos que pasan de agrícolas o naturales a viales, aceras, edificios y aparcamientos.
- Calculará y compensará las emisiones de directa responsabilidad del promotor por las obras de urbanización en la fase de obras.
- Se contribuirá a la electromovilidad mediante el equipamiento con puntos de recarga de vehículos eléctricos de un 10% de las plazas de aparcamiento.
- Tendrá en cuenta el objetivo de cubrir mediante energías alternativas parte del consumo eléctrico de los elementos comunes del nuevo espacio.
- Se almacenarán y aprovecharán las aguas pluviales capturadas del proyecto de obras de urbanización, para dotar de posible uso a los futuros usuarios de este espacio de actividad económica realizando de esta forma emisiones evitadas.
- Incorporará especies vegetales en aceras que permitan su mantenimiento con aguas pluviales.
- Se incluirán en el presupuesto de obras de urbanización, las medidas necesarias para la mitigación y adaptación al cambio climático.
- Se recopilará información de todo ello al término de las obras
- Se incluirá un estudio de contaminación por el tráfico pesado generado.

#### **Carriles bici y vías ciclables**

En cuanto a la red de carriles bici, estos se proyectan segregados de acera y calzada, de doble sentido, y deberán ajustarse a las consideraciones de la Oficina Municipal de la Bicicleta: márgenes de seguridad, balizamientos y señalizaciones.

#### **4.5 Normas para las zonas de protección del dominio público viario de la autovía A-30**

La proximidad a la Autovía A-30 genera una serie de afecciones.

Serán de aplicación las limitaciones a los usos establecidos para las diferentes zonas de protección de la carretera establecidos en la Ley 37/2015 de Carreteras y en el Reglamento General RD 1812/1994.

Las obras y servicios de construcción, reparación, conservación o explotación del dominio público viario, incluyendo todas las actuaciones necesarias para su concepción y realización, no están sometidas, por constituir obras públicas de interés general, a la exigencia de licencia municipal, ni a los actos de control preventivo municipal a los que se refiere el artículo 84.1 b de la Ley 7/1985, Reguladora de las Bases del Régimen Local, ni por consiguiente del abono de ningún tipo de tasas por licencia de obras, actividades o similares, en aplicación del artículo 18 de la Ley 35/2015 de Carreteras.

El Plan Parcial se encuentra afectado por las siguientes zonas de protección, derivadas de la Autovía y del Carril, de acuerdo con la Ley 37/2015 de Carreteras:

- **Zona de servidumbre:** delimitada interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 25 metros en autovías y de 8 metros en carreteras convencionales.

· Usos permitidos: aquellos compatibles con la seguridad viaria y adecuada explotación de la vía previa autorización del Ministerio de Fomento.

- **Zona de afección:** delimitada interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 100 metros en autovías y de 50 metros en carreteras convencionales.

· Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las existentes y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del Ministerio de Fomento.

- **Zona de limitación a la edificabilidad:** la línea límite de edificación, se sitúa a 50 metros en autovías y a 25 metros en carreteras convencionales, medidos a partir de la arista exterior de la calzada más próxima. La franja de terreno comprendida entre las líneas límite de edificación establecida en las respectivas márgenes de una vía se denomina zona de limitación a la edificabilidad.

- Queda prohibido en esta zona cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, incluidas las que se desarrollen en el subsuelo, o cambio de uso, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones o instalaciones ya existentes.

La limitación de la edificación afecta al sistema general de Mejora Ambiental y alguna zona verde de protección Ew. Las líneas de servidumbre se grafían en los planos de ordenación.

#### **4.6. Protección del espacio aeroportuario**

- **Afecciones acústicas:** Parte del sector se encuentra dentro de las Huellas de Ruido incluidas en el Plan Director del Aeropuerto Internacional Región de Murcia, aprobado por Orden FOM/1067/2006, del Ministerio de Fomento, de 29 de marzo de 2006 (BOE n.º 86, de 11 de abril), y por tanto está sometido a las afecciones acústicas originadas en la operación de las aeronaves en el Aeropuerto Internacional Región de Murcia.

Teniendo en cuenta dicha afección sónica sobre el sector, los usos "Espacio libre EV y Sistema General de Mejora Ambiental Parque Forestal, GG-ZG-SG-C1-Mp6" contemplados dentro de la huella de ruido son compatibles con los niveles sonoros presentes.

- **Servidumbres aeronáuticas:** La totalidad del sector se encuentra incluida en las Zonas de servidumbre Aeronáuticas a establecer incluidas en el Plan Director del Aeropuerto Internacional Región de Murcia, aprobado por Orden FOM/1067/2006, del Ministerio de Fomento, de 29 de marzo de 2006 (BOE n.º 86, de 11 de abril).

Las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas a establecer incluidas en el Plan Director del Aeropuerto Internacional Región de Murcia, determinan las alturas (respeto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas,

aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea, salvo que quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Decreto 584/72, en su actual redacción.

#### **4.7. Seguridad ciudadana y emergencias**

En el desarrollo del presente PP se tendrán en cuenta los planes regionales SISMIMUR y TRANSMUR. Entre los posibles riesgos el de un posible accidente de mercancías peligrosas. También se tendrá en cuenta el Plan Territorial de Protección civil del municipio.

#### **4.8. Estudios de detalle**

El Plan Parcial define pormenorizadamente las alineaciones, rasantes, volúmenes etc. De las edificaciones por lo que no se precisa planeamiento de desarrollo alguno. Los Estudios de Detalle contemplados en el Art. 139 de la LOTURM podrán realizarse para alguna de las finalidades previstas en la Ley.

Singularmente se podrá utilizar en el caso de trasvase de edificabilidad entre parcelas, aunque sean de distinta Unidad de Actuación, siempre que se cumpla la Norma específica de su uso, en cuanto a ocupación, linderos, altura etc. Esta transferencia podrá llegar a ser del 100% de la parcela cedente, siempre que se justifique que el uso previsto (deportivo, parking...) puede establecerse sin edificabilidad.

#### **4.9. Normas urbanísticas**

##### **4.9.1. Norma Ixt.- Industrial Exenta.**

##### **Artículo 4.9.1.1. Definición**

Comprende las parcelas así rotuladas en los planos del plan parcial modificado.

##### **Artículo 4.9.1.2. Condiciones de Uso**

*Uso característico:*

Almacenes e industrias en general, instalaciones ligadas a la actividad económica, logística y servicios en general.

*Usos compatibles:*

Restauración

Grandes establecimientos y/o comercio local

Equipamiento de ámbito local de titularidad privada

Actividades de ocio y espectáculo

*Usos prohibidos:*

Usos residenciales. No obstante, se permitirá vivienda de portero o guardería, con un máximo de 150 m<sup>2</sup> en una planta, siempre que la parcela sea  $\geq 3.000$  m<sup>2</sup>. Dicha construcción tendrá que respetar los retranqueos a linderos.

##### **Artículo 4.9.1.3. Condiciones de la Ordenación**

##### **Condiciones de parcela:**

Gran industria: parcelas superiores a 7.000 m<sup>2</sup>

Mediana industria: parcelas de superficie entre 2.000 y 7.000 m<sup>2</sup>.

Pequeña industria: parcelas inferiores a 2.000 m<sup>2</sup>

**Parcelación:**

Se podrán subdividir las parcelas mayores de 4.000 m<sup>2</sup> en parcelas  $\geq$  2.000 m<sup>2</sup> y que tengan como mínimo 25 m de fachada a vía pública.

El otorgamiento de licencia de edificación exigirá la previa inscripción en el Registro de la Propiedad, como finca indivisible de la parcela sobre la que pretenda levantarse la edificación.

*Agrupación:*

Se podrán agrupar parcelas con la única limitación del tamaño de la manzana en la que estén incluidas.

Si de la agrupación surgieran parcelas mayores de 7.000 m<sup>2</sup> la ocupación sería la de este tipo (gran industria).

En la manzana D, las parcelas destinadas a pequeña industria no se podrán agrupar pues se incumpliría la reserva mínima impuesta por el PGMO.

*Adjudicación:*

La edificación posible dentro de cada parcela podrá ser objeto de división y adjudicación como finca registral independiente con arreglo a la Ley de Propiedad Horizontal, en parcelas denominadas de Mediana Industria y siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- La superficie mínima de local susceptible de adjudicación independiente será de 250 m<sup>2</sup> en planta y habrá de tener un frente mínimo de fachada, a vial interior, de 10 m.

- Para dar acceso a las edificaciones que no tengan fachada a viales públicos se realizará un vial perimetral privado de 9 m de anchura mínima entre la fachada de la nave y el lindero, de sentido único de circulación, siendo el radio interior del encuentro entre tramos rectos del vial de al menos 9 m. Alternativamente se admitirá una solución de acceso mediante viales centrales interiores con un ancho mínimo de 13 m, con el mismo radio anterior de encuentro antedicho y de 25 m de diámetro de la parte rodada de los fondos de saco, si los hubiere. Los espacios libres privados de cada parcela quedarán de titularidad común e indivisa de cada uno de los titulares de locales, en su cuota parte correspondiente, quedando obligados a su conservación y buen mantenimiento.

- Se presentará un Proyecto único de Edificación, en el que se incluirá la subdivisión interior y las obras de urbanización que hayan de realizarse en los elementos comunes de la parcela y que asegure la dotación de los servicios urbanísticos de cada local resultante y la adecuada urbanización de los espacios libres interiores de las parcelas, que habrá de realizarse con materiales y características similares a los exigidos en Obras de Urbanización en Polígonos o Unidades de Actuación, pudiendo el Ayuntamiento exigir cuantas garantías estime oportunas a cerca de su correcta ejecución.

*Ocupación:*

En parcelas tipo Ixt la ocupación en planta no superará el 70% de la superficie de parcela neta, con separación mínima a linderos de 3 metros en el caso de pequeña y mediana industria y del 60% y 5 metros en el caso de gran industria.

La ocupación en sótano podrá ser de toda la parcela, sin sobrepasar el nivel de la rasante de las calles colindantes.

La edificabilidad asignada a cada parcela en el cuadro anexo a la norma, puede ser más limitante que la ocupación máxima.

*Edificabilidad:*

La edificabilidad viene fijada por parcela en el anexo de esta Norma.

La manera de computar la edificabilidad será la prevista en el Art. 4.4.3 de las normas del PGMO "Cómputo de la superficie construida".

*Altura:*

La altura de los edificios será libre, en función de la actividad que se pretenda desarrollar. Para altura de cornisa superior a 15 m será necesario justificar objetivamente las necesidades de la instalación para sobrepasar dicha altura en la petición de licencia de obras de edificación. Por la proximidad del Aeropuerto Internacional Región de Murcia en cualquier caso la altura no podrá superar los 25 m.

*Aparcamiento:*

Dentro de la parcela se dispondrá aparcamientos para una plaza cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

**Artículo 4.9.1.4. Otras condiciones**

*Condiciones de higiene:*

Las condiciones higiénicas y ambientales se regularán por las Ordenanzas Municipales en la materia vigentes.

*Condiciones de estética:*

La composición será libre

Las parcelas podrán cercarse con muros de obra u otro material opaco hasta una altura de 0,80 m medidos en el centro de la fachada y el resto hasta 3,00 m con construcciones ligeras o con setos verdes.

Las franjas perimetrales creadas por los retranqueos a linderos podrán dedicarse a vías de circulación internas o aparcamientos. La franja correspondiente a la fachada principal (al margen de los accesos necesarios) tendrá que destinarse en parte a zona ajardinada sin que la vegetación sea un obstáculo para la buena visibilidad del edificio, sobre todo en aquellas instalaciones calificadas de "escaparate".

Para cualquier aspecto no definido en estas normas se estará a lo que estipulan las Ordenanzas Municipales de edificación.

*Condiciones ambientales:*

En el proceso constructivo se favorecerá la utilización de materiales de bajo coste energético y reducido efecto contaminante en su proceso de extracción, elaboración industrial y de puesta en obra, así como la de aquellos que sean reutilizables o reciclables, de forma que agotada su vida útil generen un mínimo de residuos.

Se utilizarán materiales de aislamiento que no contengan CFC ni HCFC. Los materiales sintéticos más recomendables son polietileno y polipropileno-copolímero (PE y PPC) o el poliestireno expandido (EPS).

Se promoverá el uso de áridos reciclados, procedentes de los escombros de derribo, después de su tratamiento adecuado. En su defecto serán de canteras autorizadas.

Utilizar pinturas o barnices que cumplan normas de criterios ecológicos (norma UNE 48.300-94, pinturas y barnices de interior con ecoetiquetado).

Se evitarán las pinturas con disolventes.

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

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

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

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

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

Es preferible la utilización de lámparas de alumbrado de bajo consumo, especialmente en espacios comunitarios y espacios exteriores con largos periodos de encendido. Así mismo es conveniente la utilización de lámparas LEDS compactas antes que las lámparas de fluorescencia o halógenas.

Se proyectarán instalaciones que faciliten el ahorro y la reutilización del agua en las infraestructuras del Plan Parcial.

Será obligatoria la disposición de estaciones de recarga de vehículos eléctrico, con una dotación de una cada cuarenta plazas de aparcamiento.

Condiciones para la Licencia de Actividad:

- Será obligatorio el iniciar en el plazo máximo de tres años la compensación (mediante energía solar fotovoltaica) del 26% de las emisiones de directa responsabilidad por las obras del edificio donde se desarrolla la actividad.

- Será obligatorio el incorporar las medidas que permitan el ahorro en el consumo de agua potable, así como el aprovechamiento de aguas grises y del agua de lluvia.

Condiciones de accesibilidad:

Serán de obligado cumplimiento las disposiciones de la Ley 4/2017 de 27 de junio, de accesibilidad universal de la Región de Murcia. Hasta que no se produzca el desarrollo reglamentario previsto en esta ley, mantienen su vigencia, en los aspectos de contenido técnico, las disposiciones prevista en la Ley 5/1995, de 7 de abril, de condiciones de habitabilidad en edificios de viviendas y promociones de la accesibilidad general de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, el Decreto 39/1987, de 4 de junio, sobre supresión de barreras arquitectónicas y la Orden de 15 de Octubre de 1991, de la Consejería de Política Territorial, Obras Pública y Medio Ambiente, sobre accesibilidad en espacios públicos y edificación, así como el resto de normativa regional en vigor a la entrada de la presente ley, siempre que no sean contrarias a las previsiones recogidas en la misma.

**Anexo cuadro Ixt**

PARCELA INDUSTRIAL EXENTA Ixt			
Parcela	Superficie (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad (m <sup>2</sup> )	Ocupación máx.
D1	1.936	968	
D2	1.945	973	
D3	1.905	953	
D4	1.980	990	
D5	1.999	1.000	
D6	3.171	1.585	
D	3.542 34.156	1.771 17.078	70%
D7	3.914	1.957	
D8	2.880	1.440	
D9	3.580	1.790	
D10	3.580	1.790	
D11	1.781	890	
D12	1.943	971	
D13			
E	203.119	194.250	60%
F1	25.450	9.269	
F	30.888 113.716	11.248 41.414	60%
F2			
F3	28.672	10.442	
F4	28.706	10.455	
K	5.000	500	70%
N1	4.200	2.100	
N	3.944	1.972	
N2	4.200	2.100	
N3	4.200 32.687	2.100 16.344	70%
N4	4.200	2.100	
N5	4.200	2.100	
N6	4.165	2.083	
N7	4.459	2.230	
N8	3.319	1.659	
Ñ	4.143	2.072	70%
<b>TOTAL</b>	<b>392.821</b>	<b>271.658</b>	<b>-</b>

**4.9.2. Norma RTc.- Comercial.****Artículo 4.9.2.1. Definición**

Comprende las parcelas así rotuladas en los planos del plan parcial.

**Artículo 4.9.2.2. Condiciones de uso**

*Uso característico:*

Comercial

*Usos compatibles:*

Restauración

Actividades de ocio y espectáculo

Oficinas

*Usos prohibidos:*

Usos residenciales. No obstante se permitirá vivienda de portero o guardería, con un máximo de 150 m<sup>2</sup> en una planta, siempre que la parcela sea  $\geq 10.000$  m<sup>2</sup>. Dicha construcción tendrá que respetar los retranqueos a linderos.

**Artículo 4.9.2.3. Condiciones de la Ordenación****Condiciones de parcela**

*Ocupación:*

La ocupación en planta no superará el 50% de la superficie de parcela neta, con separación mínima a linderos de 10 metros.

La ocupación en sótano podrá ser de toda la parcela, siempre que no sobrepase el nivel de la rasante de las calles colindantes.

**Parcelación:**

Se podrá subdividir en parcelas menores, con la condición de que su superficie sea  $\geq$  de 4.500 m<sup>2</sup> y que tengan como mínimo 25 m de fachada a vía pública.

*Altura:*

La altura máxima de la edificación será de 4 plantas y 16 m de altura a cornisa.

*Aparcamiento:*

Dentro de la parcela en sótano o en superficie se dispondrán aparcamientos para una plaza cada 50 m<sup>2</sup> construidos, conforme a lo dispuesto en el artículo 3.5.2.3 del PGOU de Murcia.

**Artículo 4.9.2.4. Otras Condiciones**

*Condiciones de higiene:*

Las condiciones higiénicas y ambientales se regularán por las Ordenanzas Municipales en la materia vigentes.

*Condiciones de estética:*

La composición será libre

Las parcelas podrán cercarse con muros de obra u otro material opaco hasta una altura de 0,80 m medidos en el centro de la fachada y el resto hasta 3,00 m con construcciones ligeras o con setos verdes.

Las franjas perimetrales creadas por los retranqueos a linderos podrán dedicarse a vías de circulación internas o aparcamientos.

Para cualquier aspecto no definido en estas normas se estará a lo que estipulan las Ordenanzas Municipales de edificación.

*Condiciones de accesibilidad:*

Serán de obligado cumplimiento las disposiciones de la Ley 4/2017 de 27 de junio, de accesibilidad universal de la Región de Murcia. Hasta que no se produzca el desarrollo reglamentario previsto en esta ley, mantienen su vigencia, en los aspectos de contenido técnico, las disposiciones prevista en la Ley 5/1995, de 7 de abril, de condiciones de habitabilidad en edificios de viviendas y promociones de la accesibilidad general de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, el Decreto 39/1987, de 4 de junio, sobre supresión de barreras arquitectónicas y la Orden de 15 de Octubre de 1991, de la Consejería de Política Territorial, Obras Pública y Medio Ambiente, sobre accesibilidad en espacios públicos y edificación, así como el resto de normativa regional en vigor a la entrada de la presente ley, siempre que no sean contrarias a las previsiones recogidas en el misma.

**Anexo cuadro RTc**

ENCLAVE TERCIARIO COMERCIAL RTc			
Parcela	Superficie (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad (m <sup>2</sup> )	Ocupación máx.
A	13.839	2.500	50%

#### **4.9.3. Norma Rto.- Oficinas.**

##### **Artículo 4.9.3.1. Definición**

Comprende las parcelas así rotuladas en los planos del plan parcial.

##### **Artículo 4.9.3.2. Condiciones de Uso**

*Uso característico:*

Oficinas y servicios profesionales

*Usos compatibles:*

Hotelero

Restauración

Actividades de ocio y espectáculo

Equipamientos públicos y privados

*Usos prohibidos:*

Usos residenciales (vivienda).

##### **Artículo 4.9.3.3. Condiciones de la Ordenación**

###### **Condiciones de parcela**

*Ocupación:*

La ocupación en planta no superará el 50% de la superficie de parcela neta, con separación mínima a linderos de 10 metros.

La ocupación en sótano podrá ser de toda la parcela, siempre que no sobrepase el nivel de la rasante de las calles colindantes.

###### **Parcelación:**

Se podrá subdividir en parcelas menores, con la condición de que su superficie sea  $\geq$  de 4.500 m<sup>2</sup> y que tengan como mínimo 25 m de fachada a vía pública.

*Altura:*

La altura máxima de la edificación será de 6 plantas y 21 m de altura a cornisa.

*Aparcamiento:*

Dentro de la parcela en sótano o en superficie se dispondrán aparcamientos para una plaza cada 100 m<sup>2</sup> construidos. En el caso de que se trate de una instalación hotelera habrá que disponer una plaza de aparcamiento por cada habitación.

##### **Artículo 4.9.3.4. Otras Condiciones**

*Condiciones de higiene:*

Las condiciones higiénicas y ambientales se regularán por las Ordenanzas Municipales en la materia vigentes.

*Condiciones de estética:*

La composición será libre

Las parcelas podrán cercarse con muros de obra u otro material opaco hasta una altura de 0,80 m medidos en el centro de la fachada y el resto hasta 3,00 m con construcciones ligeras o con setos verdes.

Para cualquier aspecto no definido en estas normas se estará a lo que estipulan las Ordenanzas Municipales de edificación.

*Condiciones de accesibilidad:*

Serán de obligado cumplimiento las disposiciones de la Ley 4/2017 de 27 de junio, de accesibilidad universal de la Región de Murcia. Hasta que no se produzca el desarrollo reglamentario previsto en esta ley, mantienen su vigencia, en los aspectos de contenido técnico, las disposiciones prevista en la Ley 5/1995, de 7 de abril, de condiciones de habitabilidad en edificios de viviendas y promociones de la accesibilidad general de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, el Decreto 39/1987, de 4 de junio, sobre supresión de barreras arquitectónicas y la Orden de 15 de Octubre de 1991, de la Consejería de Política Territorial, Obras Pública y Medio Ambiente, sobre accesibilidad en espacios públicos y edificación, así como el resto de normativa regional en vigor a la entrada de la presente ley, siempre que no sean contrarias a las previsiones recogidas en el misma.

**Anexo cuadro Rto**

ENCLAVE TERCIARIO OFICINAS Rto			
Parcela	Superficie (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad (m <sup>2</sup> )	Ocupación máx.
B	11.016	2.000	50%

**4.9.4. Norma EW.- Zonas verdes de protección.**

Las zonas verdes de protección tienen por finalidad hacer de filtro entre zonas de distinta calidad ambiental y de separación con vías de comunicación; las masas arbóreas o arbustivas que la caracterizan pueden ser compatibles con alguno de estos usos: paso de ramblas, vías de servicio para el tráfico rodado, carril bici y sendas peatonales; así como usos deportivos sin edificación.

Si el tratamiento de la zona verde es tal que pueda satisfacer las necesidades dotacionales del área, entonces podrá incluirse en el cómputo de la superficie exigible de parques y jardines públicos.

Se estudiará la correcta resolución de contención de tierras en las superficies en pendiente, y se aplicarán las normativas sectoriales que le sean de aplicación.

No se permite edificación alguna.

**Anexo cuadro EW**

ZONAS VERDES DE PROTECCIÓN EW	
Parcela	Superficie (m <sup>2</sup> )
EW1	352
EW2	2.405
EW3	908
EW4	908
EW5	4.835
EW6	4.197
EW7	908
EW9	9.671
EW10	3.964
EW11	908
EW12	1.463
TOTAL	30.519

**4.9. Norma EV.- Zonas verdes de ámbito local.**

Corresponde a espacios libres al servicio de los usuarios del sector, se adecuarán básicamente para la estancia y paseo de personas. Su acondicionamiento atenderá a razones estéticas, siendo sus elementos fundamentales el arbolado y los cultivos de flores.

Admitirán usos públicos deportivos, en instalaciones descubiertas, hasta una ocupación máxima del 10% de la superficie de la zona verde. Se permiten asimismo lagos de retención de pluviales. Se podrán disponer carriles de bicicletas, en este caso la superficie ocupada por el carril bici no computará para el cumplimiento de las reservas exigidas por la LOTURM.

Se admiten construcciones de carácter temporal o definitivo en régimen de concesión administrativa o autorización, como kioscos de periódicos y revistas, golosinas y bebidas no alcohólicas y similares.

#### Anexo cuadro EV

ESPACIOS LIBRES ÁMBITO LOCAL EV	
Parcela	Superficie (m <sup>2</sup> )
EV1	17.531
EV2	2.964
EV3	9.087
EV4	23.493
EV5*	19.078
TOTAL	72.153

El área EV5\* es sólo la parte de la EV5 que está incluida en la UA2.

Las zonas EV4 y EV5 incluyen carriles bici. Para el cómputo de las reservas obligatorias de la LOTURM, se considera las superficies de 21.741 m<sup>2</sup> y 18.079 m<sup>2</sup> respectivamente, una vez descontado el carril bici.

#### 4.9.6. Norma DE.- Equipamientos de ámbito local.

Comprende las parcelas destinadas a equipamiento con ámbito de servicio local.

La parcela mínima de equipamiento en suelo urbanizable será de 1.000 m<sup>2</sup>, excepto en el caso de parcela deportiva que será de 1.500 m<sup>2</sup>.

##### Artículo 4.9.6.1. Condiciones de edificación

El índice de edificabilidad será de 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Dicha edificabilidad será independiente y no se incluirá en el cómputo de la edificabilidad propia del sector.

##### Artículo 4.9.6.2. Condiciones de uso

Existen tres parcelas de equipamiento en el sector; DE1, DE2, y DE3.

La parcela DE2, tiene por uso característico el de servicios de interés público y social, que comprende el sanitario, asistencial, cultural, administrativo público y religioso.

Las parcelas DE1 y DE3 tienen por uso característico el deportivo.

##### Artículo 4.9.6.3. Condiciones de la Ordenación

###### Condiciones de parcela

###### Ocupación:

La ocupación en planta no superará el 70% de la superficie de parcela neta, con separación mínima a linderos de 3 metros. En el uso deportivo la ocupación podrá ser del 100%.

La ocupación en sótano podrá ser de toda la parcela, siempre que no sobrepase el nivel de la rasante de las calles colindantes.

###### Altura:

La altura máxima de la edificación será de 3 plantas y 11 m de altura a cornisa.

*Aparcamiento:*

Dentro de la parcela en sótano o en superficie se dispondrán aparcamientos para una plaza cada 100 m<sup>2</sup> construidos. En el caso de que pueda presuponerse concentración de personas se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 25 personas.

**Artículo 4.9.6.4. Otras Condiciones***Condiciones de higiene:*

Las condiciones higiénicas y ambientales se regularán por las Ordenanzas Municipales en la materia vigentes.

*Condiciones de estética:*

La composición será libre

Las parcelas podrán cercarse con muros de obra u otro material opaco hasta una altura de 0,80 m medidos en el centro de la fachada y el resto hasta 3,00 m con construcciones ligeras o con setos verdes.

Para cualquier aspecto no definido en estas normas se estará a lo que estipulan las Ordenanzas Municipales de edificación.

*Condiciones de accesibilidad:*

Serán de obligado cumplimiento las disposiciones de la Ley 4/2017 de 27 de junio, de accesibilidad universal de la Región de Murcia. Hasta que no se produzca el desarrollo reglamentario previsto en esta ley, mantienen su vigencia, en los aspectos de contenido técnico, las disposiciones prevista en la Ley 5/1995, de 7 de abril, de condiciones de habitabilidad en edificios de viviendas y promociones de la accesibilidad general de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, el Decreto 39/1987, de 4 de junio, sobre supresión de barreras arquitectónicas y la Orden de 15 de Octubre de 1991, de la Consejería de Política Territorial, Obras Pública y Medio Ambiente, sobre accesibilidad en espacios públicos y edificación, así como el resto de normativa regional en vigor a la entrada de la presente ley, siempre que no sean contrarias a las previsiones recogidas en el misma.

**Anexo cuadro DE**

EQUIPAMIENTOS ÁMBITO LOCAL DE				
Parcela	Superficie (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad (m <sup>2</sup> )	Ocupación máx.	Uso orientativo
DE1	17.883	35.766	100%	deportivo
DE2	9.582	19.164	70%	social
DE3	11.382	22.764	100%	deportivo
<b>TOTAL</b>	<b>38.847</b>	<b>77.694</b>	-	-

**4.9.7. Norma su servicios urbanos.**

Comprende las parcelas destinadas a centros de transformación y otras instalaciones de servicios urbanísticos.

**Artículo 4.9.7.1. Condiciones de uso**

El uso fijado es el de estaciones receptoras, distribuidoras y transformadoras de fluido eléctrico. También son usos compatibles el de depósitos de agua potable, bombas de impulsión o similares.

**Artículo 4.9.7.2. Condiciones de edificación**

El aprovechamiento será 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> neto, con una altura máxima de 4,00 m y una ocupación de parcela del 100%



#### Artículo 4.9.7.2. Titularidad

Estas parcelas son de titularidad pública, aunque tras las obras de urbanización se cederán a las compañías suministradoras de los servicios urbanísticos correspondientes.

#### Anexo cuadro SU

SERVICIOS URBANOS SU	
Parcela	Superficie (m <sup>2</sup> )
CT1	45
CT2	55
CT3	45
CT4	55
CT5	35
SU1	1.138
<b>TOTAL</b>	<b>1.373"</b>

Murcia, 2 de marzo de 2021.—El Secretario General del Pleno, Antonio Marín Pérez.