

Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Transportes

6086 Anuncio del acuerdo adoptado por el Consejo de Gobierno en fecha 22 de abril de 2005 y normas subsidiarias, relativos a la revisión-adaptación del Plan Parcial «La Charca», en Totana. Expte.: 150/98 de planeamiento.

Con fecha 22 de abril de 2005 el Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia acuerda:

Primero. El Ayuntamiento de Totana, por acuerdo de la Comisión Municipal de Gobierno de 9 de julio de 1998, aprobó inicialmente la modificación de referencia, y, después de someterla a información pública mediante la inserción de los correspondientes anuncios en los diarios La Verdad y B.O.R.M. correspondientes a los días 26 de julio y 12 de agosto de ese mismo año, respectivamente, la aprobó provisionalmente por acuerdo de ese mismo órgano de 8 de octubre de 1998, remitiéndola a esta Consejería para su aprobación definitiva mediante oficio de alcaldía registrado de entrada el 6 de noviembre de 1998.

Segundo. Sobre dicho proyecto, los servicios técnicos de la entonces Dirección General de Ordenación del Territorio y Vivienda, emitieron, con fecha 19 de abril de 1999, informe en el que se señalaban diversas deficiencias, y del que se dio traslado mediante oficio de 19 de abril de 1999.

El Ayuntamiento, en cumplimentación del anterior escrito y mediante oficio de alcaldía de 5 de junio de 2001, remitió un anexo del proyecto en el que se pretendía la subsanación de las anteriores deficiencias, acompañado de la certificación del acuerdo adoptado por la Comisión de Gobierno de 10 de mayo de 2001 en el que se aprobaba dicho anexo.

Tercero. Sobre esta documentación complementaria, y, con fecha 14 de febrero de 2002, los mismos servicios técnicos de la ahora Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo, emitieron nuevo informe del que se dio igualmente traslado al Ayuntamiento mediante oficio de 25 de febrero de ese mismo año, y que concluía del siguiente tenor literal:

En relación con la «Revisión-Adaptación del PP La Charca» de Totana el anexo justificativo y los planos aportados, que han de incorporarse al documento, subsanan parcialmente las deficiencias indicadas en el anterior informe de 19/04/1999. Quedan por subsanar las siguientes deficiencias:

1. Debe trasladarse a la normativa la limitación del número máximo de viviendas permitido en la nueva parcela residencial (n.º 225), para fijar el máximo en 25 viviendas como se indica en el Anexo.

2. Las secciones de los nuevos viales (o modificados) deben respetar las determinaciones de la Ley 5/1995 (aceras de 1,50 m de ancho y calzadas de 4,00 m

para un sentido de circulación y 7,00 m para doble sentido de circulación).

3. Se debería pormenorizar en el EEF el coste de la conexión de la red de saneamiento con el sistema municipal, desglosando los costes de refuerzo, o acreditando la suficiencia de la instalación existente; además deberá justificarse el cumplimiento de lo dispuesto en el art. 63.3 del RPU, en orden al señalamiento del Organismo que asumirá la financiación de las obras que afectan a los sistemas de la estructura orgánica.

4. Se debería establecer una norma de protección de los elementos catalogados a que hace referencia el informe de la D.G. de Cultura de 21/01/1999 (conservación de estructuras aéreas y subterráneas del Qanat de la Charca, estructura hidráulica medieval subterránea para captación de aguas con varias ramificaciones y pozos para aireación y abastecimiento, hechos de mampostería trabada con cal).

5. No queda justificado el equilibrio del aprovechamiento entre los cuatro polígonos delimitados (conforme al art. 36.2 del RGU). Además, se recuerda que la alteración del aprovechamiento lucrativo debe reflejarse en la modificación del 10% de cesión reglamentaria correspondiente.

6. Deberían establecerse las garantías suficientes para la efectiva ejecución de las obras de urbanización pendientes, al margen de los compromisos que adquiriera la Entidad urbanística de conservación que se pretende constituir, en cumplimiento de las determinaciones señaladas en el art. 46 del RPU.

A la misma vez que se le recordaba que, como ya se advirtió en anterior oficio de 23 de noviembre de 1998 (recibido por ese Ayuntamiento el siguiente día 25 del mismo mes y año, según reza en el correspondiente «aviso de recibo»), el acuerdo de la Comisión Municipal de Gobierno de 8 de octubre de 1998, por el que se otorgaba la aprobación provisional a dicho proyecto (y ahora el de 10 de mayo de 2001, por el que se aprueba el anexo de la subsanación de las deficiencias señaladas anteriormente en informe técnico del que se dio traslado por oficio de 19 de abril de 1999), debe ser convalidado por el pleno de la Corporación, de conformidad con lo establecido en el artículo 22.2.c) de la Ley de Bases de Régimen Local (conforme a la nueva redacción dada por la Ley 11/1999, de 21 de abril)

Cuarto. Mediante oficio de alcaldía de 28 de febrero de 2002, el Ayuntamiento remite nuevo «Anexo de Subsanación de Deficiencias» y el asunto es dictaminado en la Comisión de Coordinación de Política Territorial celebrada el 21 de marzo de 2002 favorablemente, si bien, a reserva de la subsanación de las deficiencias ya comunicadas al Ayuntamiento, que se resumen en:

- Garantizar que no sobrepase el número máximo de viviendas.

- Los viales de nueva creación deben cumplir la ley de accesibilidad 1/95.

- Concretar la solución de depuración del sector y señalar quien la ejecutará.

- Establecer la protección de los restos arqueológicos indicados por la DG de Cultura.

- Justificar la delimitación poligonal y las garantías para la ejecución de las obras pendientes.

- Convalidar por el Pleno el acuerdo de aprobación provisional.

Quinto. Puestos de manifiesto al Ayuntamiento los anteriores informes, éste, en cumplimentación de los mismos y mediante oficio de alcaldía de 14 de abril de 2003, registrado de entrada en la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Transportes el siguiente día 15 del mismo mes y año, remite un texto refundido del proyecto con el fin de subsanar las deficiencias que impedían su aprobación definitiva. Y, a la vista del mismo y con fecha 11 de febrero de 2004, los servicios técnicos de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo, emiten nuevo informe que concluye del siguiente tenor literal: «el último documento aportado (con fecha de febrero de 2003) justifica y subsana las deficiencias indicadas anteriormente por lo cual puede continuar su tramitación para la aprobación definitiva, si bien sería conveniente incorporar literalmente la redacción propuesta por el Director General de Cultura en su informe de 31/03/2003 en el artículo referido a la protección de los yacimientos arqueológicos.»

No obstante, mediante oficio de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo, se reitera al Ayuntamiento la necesidad de que el acuerdo de la Comisión Municipal de Gobierno de 8 de octubre de 1998 sea convalidado por acuerdo plenario. Lo que cumplimenta mediante acuerdo adoptado por el pleno de la Corporación en sesión de 30 de marzo de 2004, cuya certificación remite mediante oficio de 22 de abril de ese mismo año, registrado de entrada en esta Consejería el siguiente día 30 del mismo mes y año.

Sexto. Con fecha 24 de mayo de 2004, la Dirección de los Servicios Jurídicos de esta Comunidad Autónoma emiten informe que, en lo que interesa, se transcribe a continuación:

«De la lectura de los cuadros de superficies de la Memoria, págs. 7 y 14, se observa que se ha aumentado la superficie residencial, y al mismo tiempo, se ha disminuido la superficie de zona verde (de 33.000 m² a 32.441 m²).

En el cuadro general de reserva de suelo de la pág. 16, la zona libre privada aparece con 974 m², y la parcela de Servicios Técnicos de la urbanización con 2.441 m², sin embargo, en la pág. 14 constan con la superficie de 947 m² y 2.401 m², respectivamente.

En el Plano n.º 9 de Delimitación de Polígonos, donde aparecen las superficies parciales y totales, puede observarse que la suma de las superficies parciales, de R-1, R-4, E-1 y E-ZV, no coinciden con el total respectivo que figura en el cuadro de superficies totales.

Comparando los Planos n.º 9 y 7, se observan discrepancias entre ambos, en cuanto a la ordenación, y no se especifica cual es el que comprende la Revisión-Adaptación que se somete a aprobación definitiva. En concreto, con fachada a la c/ Albacete la parcela de Servicios Técnicos S= 275 m² y la parcela con fachada a la c/ Cádiz S= 5.563 m².

Además la parcela de zona libre privada S=947 m² del plano n.º 9, aparece como Viales, dibujada en blanco, en el plano n.º 7.

Por último, falta incorporar al Texto Refundido del Proyecto, el informe literal de la Dirección General de Cultura, como ya hizo constar el informe de los Servicios Técnicos de 11 de febrero de 2004...

En base a los anteriores antecedentes de hecho y fundamentos de derecho, se concluye que existen en el proyecto de Texto Refundido objeto de este informe (fechado en febrero de 2003), determinadas salvedades recogidas en dichos antecedentes, que habrán de ser aclaradas o corregidas; asimismo, se deberá especificar, la compensación del espacio libre público con igual superficie y situación adecuadas en relación al incremento de la superficie residencial, así como en su caso lo dispuesto en el apartado segundo del art. 149 de la L.S.R.M.»

Séptimo. Mediante oficio de alcaldía de 3 de febrero de 2005, registrado de entrada en la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Transportes el siguiente día 8 del mismo mes y año, el Ayuntamiento remite «Anexo» en el que se pretende la subsanación de las deficiencias señaladas por dicha Dirección General, junto con certificación del acuerdo plenario de 28 de diciembre de 2004 por el que se aprueba, y que, merece informe de los servicios técnicos de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo de 4 de abril de 2005 que concluye del siguiente tenor literal: «La «Revisión-Adaptación del PP La Charca» de Totana, con la última documentación aportada (con fecha de diciembre de 2004), a modo de addenda de subsanación que consta de un anexo justificativo de las correcciones introducidas, las páginas 14, 15, 16 y 17 de la memoria, el informe de 31 de marzo de 2003 de la D. Gral. de Cultura, y los planos 7, 8.2, 8.4, 8.6, 8.8, 9 y 12, justifica y subsana las deficiencias advertidas por la Dirección de los Servicios Jurídicos, por lo cual puede continuar su tramitación para la aprobación definitiva.»

Y, en base a las siguientes

Fundamentaciones Jurídicas

Primera. Que, de conformidad con lo establecido en el artículo 149.3 de la Ley 1/2001, de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia, compete al Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma la aprobación definitiva de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento que, como la presente, tienen por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de los espacios libres públicos previstos en aquéllos.

Segunda. Que, la tramitación de esta modificación, cumple con los requisitos exigidos en los artículos 140 y 149.3 de la Ley 1/2001 (según redacción dada en la posterior Ley 2/2002, de 10 de mayo). Y, a tenor de los informes obrantes en el expediente, y, de conformidad con lo establecido en el artículo 137.a) del mismo texto legal, procede su aprobación definitiva conforme al documento refundido remitido mediante oficio registrado de entrada en la Consejería de Obras Públicas, Vivienda, y Transportes el día 15 de abril de 2003 y el Anexo remitido mediante oficio de alcaldía registrado de entrada en la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Transportes el día 8 de febrero de 2005, diligenciados por el Secretario General de la Corporación 28 de marzo de 2003 y 19 de enero de 2005, respectivamente.

Visto lo informado por la Dirección de los Servicios Jurídicos, a propuesta del Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Transportes, el Consejo de Gobierno acuerda:

Primero. Aprobar definitivamente la Revisión-Adaptación del Plan Parcial «La Charca», en Totana conforme al documento refundido remitido mediante oficio registrado de entrada en la Consejería de Obras Públicas, Vivienda, y Transportes el día 15 de abril de 2003 y el Anexo remitido mediante oficio de alcaldía registrado de entrada en la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Transportes el día 8 de febrero de 2005, diligenciados por el Secretario General de la Corporación 28 de marzo de 2003 y 19 de enero de 2005, respectivamente.

Segundo. Ordenar la publicación de este acuerdo en el B.O.R.M. de conformidad con lo establecido en el artículo 32.4 de la Ley Orgánica 4/82, de 9 de junio, del Estatuto de Autonomía de la Región de Murcia, en relación con el artículo 134 del vigente Reglamento de Planeamiento Urbanístico; así como su notificación al Excmo. Ayuntamiento y a todos los interesados que figuran en el expediente.

Lo que se publica de conformidad con lo previsto en el art. 60 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y el Procedimiento Administrativo Común, en relación con el art. 124.1 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, de 26 de junio de 1992, significándole que el presente acuerdo pone fin a la vía administrativa y, contra el mismo podrá interponerse recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Región de Murcia en el plazo máximo de dos meses contados desde el día siguiente al de su publicación. No obstante, y, sin perjuicio de la formulación de cualquier otro que se estime procedente, podrá interponer –previamente al contencioso-administrativo– recurso de reposición ante el Consejo de Gobierno en el plazo de un mes computado desde el día siguiente al de su publicación; no pudiéndose, en este caso, interponer el recurso contencioso-administrativo hasta que

este de reposición sea resuelto expresamente o desestimado presuntamente por el transcurso de un mes desde su interposición sin que se le haya notificado resolución expresa.

De conformidad con lo previsto en la Ley 39/94, de 30 de diciembre, por la que se modifica el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, se procede a la publicación de las Normas Urbanísticas de este proyecto.

Capítulo 1. Condiciones Generales

Artículo 1. Objetivos

Las ordenanzas que a continuación se desarrollan tienen por objetivo la regularización del proceso de edificación-urbanización, con objeto de que este se desarrolle coordinado con las Normas Subsidiarias de ámbito municipal vigentes.

Dada su naturaleza, no podrán contradecir a las normas citadas ni a cualquier disposición de rango superior.

Artículo 2. Ámbito de aplicación

Las presentes ordenanzas son de aplicación en el ámbito delimitado en el plano N.º 6. Delimitación de la Actuación, de este Plan Parcial.

Artículo 3. Generalidades

Toda edificación que se realice en la presente ordenación, deberá cumplir con la Normas Subsidiarias de ámbito municipal de Totana vigentes, con las ordenanzas definidas en esta revisión-adaptación y en su defecto con las Normas Subsidiarias Provinciales.

Artículo 4. Definiciones

Se entienden como válidas todas las definiciones contenidas en las Normas subsidiarias vigentes, añadiéndose las siguientes:

a. Parcela mínima edificable:

Superficie de parcela mínima necesaria para la realización de una edificación en una zona, comprendida entre los límites con otras parcelas y la alineación del vial o viales correspondientes.

b. Alineación oficial:

Es la resultante de la determinación sobre el terreno de las alineaciones correspondientes a la red viaria, grafiadas en el plano P-2.

c. Edificabilidad:

Es la relación entre la superficie construida y la superficie de parcela neta que sirva de base a la edificación.

A efectos de medición computará toda la edificación. Se computarán al 50 % las superficies voladas abiertas lateral y frontalmente, haciéndolo al 100 % las abiertas sólo frontalmente.

d. Fachada mínima:

Es la menor distancia admisible, entre los puntos extremos del lindero de la parcela al vial correspondiente.

e. Retranqueos:

Es la distancia comprendida entre la línea de edificación en planta baja y los límites de la parcela, tanto con la alineación de fachada a vial como con otros límites de otras propiedades contiguas.

Los retranqueos se medirán desde la proyección vertical del edificio incluidos balcones, cornisas, porches.

Los espacios perimetrales se destinarán a jardinería, instalaciones deportivas, etc. Siempre y cuando éstas no exijan construcciones que sobrepasen 1 m., sobre la rasante de la parcela.

Las escaleras de acceso a la edificación se considerarán como parte integrante de esta debiendo guardar los mismos retranqueos, cuando los movimientos de tierra que se efectúen para su construcción no superen la altura de 1 m., sobre la rasante del terreno.

Las piscinas podrán no guardar los retranqueos de la edificación principal, siempre y cuando los movimientos de tierra que se efectúen para su construcción no superen la altura de 1 m., sobre la rasante del terreno. La depuradora de la misma deberá ir enterrada, de no ser así, guardará los retranqueos de la edificación principal.

f. Ocupación de parcela:

Es la proyección en planta de la superficie ocupada por la edificación proyectada, sin tener en cuenta la superficie ocupada por la proyección de cornisas, aleros y marquesinas, tampoco se computarán a estos efectos, cualquier tipo de edificación que no llegue a superar 1 m. de altura sobre el punto más bajo de las rasantes que pudieran afectar a la parcela.

g. Altura máxima:

La altura máxima de la edificación a proyectar se define en la ordenanza particular de cada zona. Esta se medirá en la vertical que pasa por el punto medio de la fachada, contabilizando desde la rasante, hasta el plano inferior del forjado de la última planta, no contabilizándose chimeneas, depósitos de agua ni cubiertas siempre que estas últimas no tengan pendiente superior a los 45°.

Los semisótanos solo podrán sobresalir un máximo de 1 m., desde la rasante. Cuando la parcela presente grandes desniveles, éstos podrán llegar a elevarse un máximo de 1,5 m. en el punto más desfavorable, siempre que en el más favorable no sobrepasen los 0,10 m.

h. Cerramientos:

El cerramiento se establecerá siempre sobre la alineación aprobada. Este cerramiento podrá ser exclusivamente de seto vivo. El recinto total de la parcela podrá tener un cerramiento de seguridad como el de tela metálica, con una altura no superior a dos metros, en los crecimientos que no den a calles, podrá permitirse la construcción de un murete con una altura no superior a 1,5 m. sobre la rasante, en cualquier punto de él, construido con materiales que se reflejarán en el

proyecto, sobre este murete podrá levantarse un cerramiento metálico de protección siempre y cuando su conjunto no supere la altura de 2 m.

En casos justificados, se podrá autorizar cerramientos de tela metálica (pistas de tenis) superiores a 2 m. debiendo necesitar el propietario permiso de los propietarios colindantes. Este tipo de cerramientos no podrá localizarse junto a las alineaciones de la fachada.

Los cerramientos en sus líneas de fachada, tendrán las siguientes características, con el fin de conseguir una cierta uniformidad:

El muro de albañilería tendrá una altura de 0,5 m. con igual acabado que la fachada del edificio.

El resto del cerramiento de seguridad con una altura máxima de 1,5 m.

Artículo 5. Modificaciones de proyectos.

Cualquier modificación que haya de sufrir el proyecto de construcción lo mismo que para ampliarlo que para reducirlo, deberá someterse nuevamente a la aprobación del Ayuntamiento. Asimismo, deberá someterse a previa aprobación cualquier proyecto de obras de reparación, conservación o mantenimiento futuro de la edificación, que entrañe variaciones en su aspecto exterior.

Artículo 6.

La entrada de camiones, de máquinas de obras, deberá hacerse a la parcela por el paso de carruajes, que a tal efecto señalará. Cualquier desperfecto de accesos así como de cualquiera de los servicios de la Urbanización (luz, agua) que se ocasionarán será reparado por el propietario de la parcela. No se admite ningún acopio de materiales fuera de la parcela, ni en las calzadas, aceras o zonas ajardinadas, así como de la carga y descarga de materiales en dicha zona.

Artículo 7. Saneamiento y abastecimiento de agua y electricidad.

Todas las parcelas llevan entronque de saneamiento de tal forma que no son necesarios ningún tipo de obras fuera de las delimitaciones de la parcela, quedan por tanto prohibido cualquier vertido de agua fuera de la red de saneamiento, ni siquiera utilizando fosa séptica. Cada parcela estará dotada de su punto de agua y electricidad. Se prohíbe efectuar instalaciones aéreas.

Artículo 8. Aparcamientos.

Será obligatoria la construcción de un aparcamiento privado como mínimo, en cada parcela de uso individual, debiendo por tanto tener su correspondiente acceso rodado hasta el interior del mismo, aquellas parcelas con fachada a calle secundaria, señalarán el acceso rodado por estas vías.

Artículo 9. Estilo arquitectónico y medio ambiente.

9.1 Estilo arquitectónico.

Con el objeto de obtener unas construcciones que guarden el tono debido y proteger al máximo la belleza

del lugar se establecen las siguientes orientaciones sobre estilo de las edificaciones:

Diseño: El diseño de los edificios se realizará manteniendo un lenguaje acorde con la arquitectura local, en cuanto a materiales, colores, texturas, proporciones, ritmos y formas, alturas, zócalos, cubiertas, estratificaciones, usos, etc. Quedando especialmente prohibida la copia sistemática de los rasgos de la misma. Según los siguientes criterios:

Materiales de fachada. Se permiten los revocos tendidos, monocapas y multicapas (estucos), enfoscados, enlucidos y pinturas, recomendándose los primeros; siempre con acabados lisos o ligeramente rugosos, en colores vivos y terrosos característicos (almagras, ocre, azuletes...).

El ladrillo se podrá tolerar, a tal efecto se especificará en el proyecto el tipo y color.

La carpintería exterior deberá construirse en madera, pudiendo acabarse en su color natural, barnizada en cualquier tono natural o pintada.

Se prohíben los materiales cerámicos policromos, revocos con china proyectada.

Testerías y medianerías vistas. No se permiten.

Cuerpos sobre cubierta. Deben de quedar integrados en la composición del edificio o quedar ocultos desde la vía pública.

Cubiertas y cornisas - Se recomiendan cubiertas inclinadas rematadas en tejas árabes de tonos claros, nuevas o viejas o entremezcladas. Se tolerará la cubierta plana, siempre que se incluya en un proyecto unitario de edificación, a tal efecto se justificará su adopción en un apartado específico del proyecto.

- pendiente máxima del faldón 45 %
- pendiente mínima del faldón 35 %

Cableados, antenas, maquinarias de a.a. y otros elementos en fachadas. Se prescribe la disposición en fachada de cableados vistos, antenas de cualquier tipo y de maquinaria de aire acondicionado o similar., siempre que la misma quede vista desde la vía pública.

9.2 Medio ambiente.

Se respetará el arbolado existente, no se permitirán movimientos de tierras que afecten a la configuración inicial de la parcela y al arbolado existente.

Los propietarios están obligados a mantener en todo instante sus parcelas limpias y aseadas, no se podrán verter ni permitir que se viertan escombros por encima de la rasante más elevada existente, en cualquier caso los mismos deberán ser extendidos, explanados y recubiertos de tierra inmediatamente a fin de que el solar ofrezca aspecto limpio y aseado.

Capítulo 2. Normativa de edificación:

Condiciones particularizadas por Zonas

Artículo 10. Zona R-1: Residencial unifamiliar aislada

10.1 Ordenación: tipología

Edificación abierta, con tipología de vivienda unifamiliar aislada en parcela propia.

10.2 Parcela mínima:

Superficie: 750 m² considerándose por tanto, esta dimensión como indivisible.

Fachada mínima: 20 m.

10.3 Edificabilidad máxima: 0,3 m²/m².

10.4 Ocupación máxima: 25 %.

10.5 Altura y número de plantas máximo: dos (bajo y planta), más sótano o semisótano, siempre que el conjunto no sobrepase los 7 m. de altura.

10.6 Retranqueos: 5 m. a línea de fachada y a cualquiera de sus linderos.

Se permitirá adosar dos edificaciones contiguas al lindero común, cuando exista convenio entre ambos propietarios y la edificación corresponda a un proyecto conjunto y su ejecución sea simultánea. Sólo se permitirá esta salvedad con referencia a un solo lindero de la parcela debiendo guardar los retranqueos señalados respecto de los demás.

Toda edificación auxiliar deberá formar un sólo cuerpo con el resto de la edificación.

10.7. Patio tendadero:

En el proyecto de edificación deberá incluirse un patio de servicio tendadero, unido a la edificación principal junto a la zona de servicio, concebido de tal forma que desde las parcelas ni calles pueda verse su interior. Este tipo de patio deberá guardar el mismo retranqueo que la edificación principal, la altura del cerramiento de este patio no será inferior a 2 m., sobre el nivel del terreno de la zona de servicio anexa a él, pudiendo ejecutarse con celosía.

10.8. Usos:

Sólo se permitirá la utilización como vivienda unifamiliar quedando expresamente prohibido toda clase de locales para comercio, enseñanza, oficinas, industrias o clubes no pudiendo alterarse bajo ningún pretexto tal uso.

10.9. Aparcamientos:

Es obligatoria la creación de un aparcamiento por vivienda, que podrá distribuirse tanto en el interior de la edificación como al exterior de la misma, y siempre dentro de los espacios perimetrales de la parcela.

Artículo 11. Zona R-2: Residencial unifamiliar aislada en parcela de agrupación

11.1 Ordenación: tipología

Edificación abierta, con tipología de vivienda unifamiliar aislada en parcela resultante de edificación con ordenanza de tipología de agrupación de viviendas. Esta ordenanza es de aplicación solo a viviendas existentes.

11.2 Parcela mínima:

Las existentes, considerándose por tanto, esta dimensión como indivisible.

11.3 Edificabilidad máxima: 0.30 m²/m².

11.4 Ocupación máxima: 18 %.

11.5 Altura y número de plantas máximo:

En estas parcelas el número de plantas máximo admisible es de dos (bajo y planta), más sótano o semisótano, siempre que el conjunto no sobrepase los 7 m. de altura.

11.6 Retranqueos:

Toda edificación deberá quedar separada como mínimo 5 m. de la línea de fachada así como de cualquiera de los linderos de la parcela de agrupación de viviendas de la que parte y 3 m. a linderos de otras parcelas de la misma ordenación.

11.7. Patio tendadero:

En el proyecto de edificación deberá incluirse un patio de servicio tendadero, unido a la edificación principal junto a la zona de servicio, concebido de tal forma que desde las parcelas ni calles pueda verse su interior. Este tipo de patio deberá guardar el mismo retranqueo que la edificación principal, la altura del cerramiento de este patio no será inferior a 2 m., sobre el nivel del terreno de la zona de servicio anexa a él, pudiendo ejecutarse con celosía.

11.8. Usos:

Sólo se permitirá la utilización como vivienda unifamiliar quedando expresamente prohibido toda clase de locales para comercio, enseñanza, oficinas, industrias o clubes no pudiendo alterarse bajo ningún pretexto tal uso.

11.9. Aparcamientos:

Es obligatoria la creación de un aparcamiento por vivienda, que podrá distribuirse tanto en el interior de la edificación como al exterior de la misma, y siempre dentro de los espacios perimetrales de la parcela.

Artículo 12. Zona R-3: Residencial unifamiliar pareada.

12.1 Ordenación: tipología

Edificación abierta, con tipología de vivienda unifamiliar agrupada de tipo pareado, en parcela resultante de edificación con ordenanza de tipología de agrupación de viviendas. Esta ordenanza es de aplicación sólo a viviendas existentes.

12.2 Parcela mínima:

Las existentes, considerándose por tanto, esta dimensión como indivisible.

12.3 Edificabilidad máxima: 0.55 m²/m².

12.4 Ocupación máxima: 18 %.

12.5 Altura y número de plantas máximo:

En estas parcelas el número de plantas máximo admisible es de dos (bajo y planta), más sótano o semisótano, siempre que el conjunto no sobrepase los 7 m. de altura.

12.6 Retranqueos:

Estas edificaciones se encuentran adosadas dos a dos con un lindero común. Deberán quedar separada

como mínimo 5 m. de la línea de fachada así como de cualquiera de los linderos de la parcela de agrupación de viviendas de la que parten y 3 m. a linderos de otras parcelas de la misma ordenación.

Toda edificación auxiliar deberá formar un sólo cuerpo con el resto de la edificación.

12.7. Patio tendadero:

En el proyecto de edificación deberá incluirse un patio de servicio tendadero, unido a la edificación principal junto a la zona de servicio, concebido de tal forma que desde las parcelas ni calles pueda verse su interior. Este tipo de patio deberá guardar el mismo retranqueo que la edificación principal, la altura del cerramiento de este patio no será inferior a 2 m., sobre el nivel del terreno de la zona de servicio anexa a él, pudiendo ejecutarse con celosía.

12.8. Usos:

Sólo se permitirá la utilización como vivienda unifamiliar quedando expresamente prohibido toda clase de locales para comercio, enseñanza, oficinas, industrias o clubes no pudiendo alterarse bajo ningún pretexto tal uso.

12.9. Aparcamientos:

Es obligatoria la creación de un aparcamiento por vivienda, que podrá distribuirse tanto en el interior de la edificación como al exterior de la misma, y siempre dentro de los espacios perimetrales de la parcela.

12.10. Edificación en esquina:

Los proyectos resolverán las esquinas mediante la creación de fachadas urbanas, no admitiéndose testeros (con aspecto de medianería decorada) que no resuelvan estos encuentros de las edificaciones como tales fachadas que son.

Artículo 13. Zona R-4: Residencial unifamiliar agrupada

13.1 Ordenación: tipología

Edificación abierta, con tipología de vivienda unifamiliar agrupada en parcela común a la ordenación.

La distribución del conjunto será libre, pudiendo no formar un sólo cuerpo, siempre que la ordenación final sea coherente.

Con carácter extraordinario estas parcelas podrán dividirse total o parcialmente en parcelas de uso unifamiliar siempre que se respeten las determinaciones que sobre dimensiones y fachada mínima están establecidas en el art. 5. Zona R-1. Solo podrá dividirse parcialmente, cuando la porción que quede como de agrupación de viviendas pueda acoger un mínimo de 6 viviendas.

13.2 Parcela mínima: 5.500 m²

13.3 N.º de viviendas y superficie edificable por parcela:

parcela n.º 225. n.º de viviendas máximo. 25 viviendas superficie edificable máx. 3.500 m²

13.4 Ocupación máxima: 20%.

13.5 Altura y número de plantas máximo:

En estas parcelas el número de plantas máximo admisible es de tres (bajo y dos), más sótano o semisótano, siempre que el conjunto no sobrepase los 10 m. de altura.

13.6 Retranqueos:

Toda edificación deberá quedar separada como mínimo 5 m. de la línea de fachada y la de cualquiera de sus linderos.

Toda edificación auxiliar deberá formar un sólo cuerpo con el resto de la edificación.

13.7. Patios interiores:

Las edificaciones que se proyectan tanto si forman un sólo conjunto, como si no, deberán realizarse de tal forma que incluyan un patio de servicio-tendedero por vivienda, concebido de manera que ni desde otras parcelas, viviendas o calles pueda verse su interior. Este tipo de patio deberá guardar el mismo retranqueo que la edificación principal. La altura del cerramiento de este patio no será inferior a 2 m., sobre el nivel del terreno de la zona de servicio anexa a él, pudiendo ejecutarse con celosía.

13.8. Usos:

Las edificaciones sólo podrán dedicarse a viviendas unifamiliar u oficinas.

Queda expresamente prohibido la instalación de todo tipo de industrias o comercio.

13.9. Aparcamientos:

Es obligatoria la creación de como mínimo un aparcamiento por vivienda, que podrá distribuirse tanto en el interior de las edificaciones como al exterior de las mismas, y siempre dentro de los espacios perimetrales de la parcela, por lo que la misma deberá tener su acceso rodado, de dos direcciones, que se localizará en el lugar señalado por los S.T. Municipales.

13.10. Imagen arquitectónica:

a. Edificación en esquina:

Los proyectos de edificaciones adosadas, resolverán las esquinas de las mismas, con edificación adecuada, mediante la creación de fachadas urbanas, no admitiéndose testeros (con aspecto de medianería decorada) que no resuelvan estos encuentros de las edificaciones como tales fachadas que son.

b. Fachadas posteriores:

En los proyectos de edificaciones adosadas, se resolverán las fachadas traseras de manera que si en las mismas se disponen los patios obligatorios que establece el art. 13.7 y estos queden incluidos en la composición de la edificación; no admitiéndose fachadas con aspecto de medianería o de traseras al aire.

Artículo 14. Zona E-1: Equipamiento privado

14.1 Ordenación: tipología

Edificación abierta, en parcela existente s/ordenación.

14.2 Parcela mínima: la parcela calificada cuenta con 18.174 m².

14.3 Edificabilidad máxima: 0.4 m²/m².

14.4 Ocupación máxima: 30%

14.5 Altura y número de plantas máximo:

En esta parcela el número de plantas máximo admisible es de tres (bajo y dos), más sótano o semisótano, siempre que el conjunto no sobrepase los 10 m. de altura.

14.6 Retranqueos:

Toda edificación deberá quedar separada como mínimo 5 m. de la línea de fachada y la de cualquiera de sus linderos.

14.7. Patios interiores:

Si las edificaciones que se proyectan necesitan zonas de servicio abiertas al exterior, estas zonas deberán contener un patio de servicio, de manera que ni desde otras parcelas, viviendas o calles pueda verse su interior. Este tipo de patio deberá guardar el mismo retranqueo que la edificación principal. La altura del cerramiento de este patio no será inferior a 2 m., sobre el nivel del terreno de la zona de servicio anexa a él, pudiendo ejecutarse con celosía.

14.8. Usos:

Usos terciarios; club social, zona hostelera y comercial y demás usos terciarios compatibles con este tipo de urbanización de segunda residencia. También se permite el uso asistencial, posibilitando la construcción en estos terrenos de un residencia para la Tercera Edad o actuación similar.

14.9. Aparcamientos

Es obligatoria la creación de como mínimo un aparcamiento por cada 100 m² de edificación, que podrá distribuirse tanto en el interior de las edificaciones como al exterior de las mismas, y siempre dentro de los espacios perimetrales de la parcela, por lo que la misma deberá contar con acceso rodado.

Artículo 15. Zona E-2: Equipamiento sanitario

15.1 Ordenación: tipología

Edificación abierta, en parcela común a la ordenación.

La distribución del conjunto será libre, pudiendo no formar un sólo cuerpo, siempre que la ordenación final sea coherente.

15.2 Parcela mínima: la parcela calificada cuenta con 10.086 m².

15.3 Edificabilidad máxima: 0.5 m²/m².

15.4 Ocupación máxima: 30 % del total.

15.5 Altura y número de plantas máximo:

En esta parcela el número de plantas máximo admisible es de tres (bajo y dos), más sótano o semisótano, siempre que el conjunto no sobrepase los 10 m. de altura.

15.6 Retranqueos:

Toda edificación deberá quedar separada como mínimo 5 m. de la línea de fachada y la de cualquiera de sus linderos.

15.7. Patios interiores:

Si las edificaciones que se proyectan necesitan zonas de servicio, estas zonas deberán contener un patio de servicio, de manera que ni desde otras parcelas, viviendas o calles pueda verse su interior. Este tipo de patio deberá guardar el mismo retranqueo que la edificación principal. La altura del cerramiento de este patio no será inferior a 2 m., sobre el nivel del terreno de la zona de servicio anexa a él, pudiendo ejecutarse con celosía.

15.8. Usos:

- sanitario-asistencial. Comprende este uso edificios o instalaciones acondicionadas para la práctica de servicios médico-quirúrgicos o asistenciales.

- viviendas: se permite el uso de vivienda vinculada al uso sanitario, en edificación conjunta o exclusiva, excepto en sótano o semisótano.

Artículo 16. Zona E-3: Equipamiento docente**16.1 Ordenación: tipología**

Edificación abierta, en parcela existente s/ordenación.

La distribución del conjunto será libre, pudiendo no formar un sólo cuerpo, siempre que la ordenación final sea coherente.

16.2 Parcela mínima: la parcela calificada cuenta con 4.472 m².

16.3 Edificabilidad máxima: 0.5 m²/m².

16.4 Ocupación máxima: 25 % del total.

16.5 Altura y número de plantas máximo:

En esta parcela el número de plantas máximo admisible es de tres (bajo y dos), más sótano o semisótano, siempre que el conjunto no sobrepase los 10 m. de altura.

16.6 Retranqueos:

Toda edificación deberá quedar separada como mínimo 5 m. de la línea de fachada y la de cualquiera de sus linderos.

16.7. Patios interiores:

Si las edificaciones que se proyectan necesitan zonas de servicio abiertas al exterior, estas zonas deberán contener un patio de servicio, de manera que ni desde otras parcelas, viviendas o calles pueda verse su interior. Este tipo de patio deberá guardar el mismo retranqueo que la edificación principal. La altura del cerramiento de este patio no será inferior a 2 m., sobre el nivel del terreno de la zona de servicio anexa a él, pudiendo ejecutarse con celosía.

16.8. Usos:

Docente. Comprende este uso espacios libres y edificios destinados a actividades formativas o de enseñanza en todos sus grados o especialidades.

16.9. Aparcamientos

Es obligatoria la creación de como mínimo un aparcamiento por cada 100 m² de edificación, que podrá distribuirse tanto en el interior de las edificaciones como al exterior de las mismas, y siempre dentro de los espacios perimetrales de la parcela, por lo que la misma deberá contar con acceso rodado.

Artículo 17. Zona ZV: Zona verde

Se incluyen en esta zona los terrenos calificados como zonas verdes grafiados en el plano de zonificación.

Dada la naturaleza de este suelo, estará libre de toda edificación pudiendo únicamente localizarse algunas instalaciones recreativas o deportivas, siempre que no sobrepasen una edificabilidad de 0,01 m²/m², siguiendo las siguientes normas:

Edificabilidad sobre suelo ocupado 0.01 m²/m²

Ocupación: 4%

Artículo 18. Zona libre privada

Se incluyen en esta zona los terrenos calificados como zona libre privada grafiados en el plano de zonificación.

Sobre estos terrenos no se permiten edificación alguna

Artículo 19. Servicios técnicos de la urbanización.

Se incluyen en esta zona los terrenos calificados como Parcelas de Servicios Técnicos de la Urbanización y grafiados en el plano de zonificación.

Sobre estos terrenos se permite las edificaciones necesarias para el mantenimiento de la urbanización: como transformadores, depuradoras etc.,

Artículo 20. Disposición final.

En lo no previsto en las siguientes ordenanzas serán de aplicación las Ordenanzas Municipales de edificación de las NN.SS. vigentes y en su defecto las Normas Subsidiarias Provinciales.

La inobservancia de las Normas anteriores tendrá la consideración de infracción urbanística que se denunciará a los organismos competentes para la exigencia de las responsabilidades reguladas a que hubiera lugar.

Murcia, 9 de mayo de 2005.—El Director General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo, **Manuel Alfonso Guerrero Zamora**.