

urbanizar los mismos que dan frente a cada parcela hasta el límite con el pretil de la Rambla del Valle, incluso el relleno del mismo, todo ello como requisito previo a la obtención de la licencia de edificación, sin perjuicio de tener que solicitar autorización de la Administración competente estatal para la intervención de urbanización y recercado del pretil de Rambla.

Norma 3.- Edificación Conjunta

Se fija la obligación de edificación conjunta a las parcelas denominadas como 12a y 10 del ámbito de este Plan Especial así como el acceso a los servicios urbanísticos de la parcela 12a a través de la 10.»

Murcia, 13 de febrero de 2006.—El Teniente de Alcalde de Urbanismo, Fernando Berberena Loperena.

San Javier

2762 Aprobar definitivamente el Plan Parcial «Tierras Nuevas».

Por el Ayuntamiento Pleno, reunido en sesión ordinaria, celebrada el día 22 de septiembre de 2005, se acordó aprobar definitivamente el Plan Parcial «Tierras Nuevas», previsto en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de San Javier, disponiendo la publicación de dicho acuerdo en el «Boletín Oficial de la Región de Murcia».

Normas Urbanísticas»

Normas generales, conceptos y terminología.

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

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

Licencias Urbanísticas

La concesión de licencias urbanísticas para construcción, reforma o demolición de edificios o instalaciones, corresponde al Ayuntamiento de San Javier, quien sólo podrá concederlas en suelo que tenga la condición de solar, por contar con los servicios necesarios de acuerdo con la Ley, o se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización. Arts. 211 y 162 Ley 1/2001 en concordancia con Reglamento de Gestión Art. 40 y 41.

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

Inspección de las obras de urbanización.

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

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

En la obra será preceptiva la existencia de un libro oficial donde los servicios técnicos municipales puedan hacer constar las observaciones que estimen oportunas en relación con su labor de inspección.

Una vez terminadas las obras de cada etapa, y con el informe de las inspecciones realizadas, el Ayuntamiento decidirá, tras el periodo de garantía establecido, su recepción e incorporación a los servicios de la ciudad, que deberá producirse, salvo que se comuniquen a los urbanizadores por escrito deficiencias encontradas en la ejecución del proyecto aprobado, antes de transcurridos seis meses desde que éstos comuniquen al Ayuntamiento la terminación de las obras.

Terminología de conceptos.

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

Parcela mínima edificable.

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

Alineaciones

La expresión puede referirse a:

- de calles y espacios públicos: es la que se delimita en los proyectos oficialmente aprobados.

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

Retranqueos

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

Edificabilidad.

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

Los porches y terrazas cubiertos se estimarán al 50%. No serán computables, a estos efectos los sótanos

que no sobrepasen la altura de un metro desde la cara inferior del forjado de planta baja a la rasante de las aceras de la calzada a la que la parcela de frente.

Ocupación en planta.

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

Altura de la edificación.

El término se utiliza en dos aspectos:

- altura en metros: es la distancia desde la cara inferior del último forjado o alero de la edificación hasta la rasante de la calzada a la que la parcela de frente.

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

Usos pormenorizados.

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

Uso residencial

Dado que el uso global del sector es el residencial se estará en cumplimiento de lo especificado en el art. 101.3.d):

Se reservará un porcentaje de aprovechamiento destinado a vivienda de protección pública en cada una de las áreas y sectores de uso global residencial, excepto los de mínima densidad, con una cuantía mínima del 10 % de la edificabilidad del sector.

Vivienda unifamiliar. Aislada o agrupada en hilera.

- Responden al conjunto de viviendas distribuidas en parcelas de forma principalmente rectangular y en las que las viviendas presentan una fachada principal a la vía pública, sucediéndose a lo largo de dicha vía pública, aisladas entre sí o agrupadas en hilera compartiendo totalmente o en un porcentaje muy elevado sus paramentos.

Vivienda unifamiliar. Colectivas en bloque.

- Colectivas en bloque responden a la tipología en bloque aislado, el uso fundamental es de residencial con las características de colectivo, entendiéndose a tal efecto la posibilidad de elementos comunes o comunitarios y la posesión en proindiviso de la parcela inicial, sin que esto excluya la posibilidad de ciertas áreas privativas vinculadas a unidades habitables, debiendo siempre existir la áreas comunitarias mínimas que permitan la accesibilidad a todos los elementos provenientes de la división horizontal.

Uso comercial

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

- Comercio diario y servicios personales.
- Locales comerciales o de servicios.
- Mercados y galerías de alimentación.
- Restaurantes, cafés y bares.

Uso social.

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

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

Uso docente.

El relacionado con la enseñanza privada u oficial en todas sus modalidades. Se consideran los siguientes tipos:

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

Uso hotelero

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

Servicio de espacios libres.

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

Usos deportivos.

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

Estudios de detalle.

Podrán tramitarse tras la aprobación definitiva del Plan Parcial y de acuerdo con lo establecido en el artículo 120 de la Ley 1/2001:

1. Los estudios de detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en los Planes Generales para el suelo urbano y urbanizable ordenado directamente y en los Planes Parciales y Especiales.

2. Su contenido tendrá por finalidad:

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

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

3. Los Estudios de Detalle respetarán las determinaciones del planeamiento que desarrollan, sin sobrepasar

la edificabilidad que corresponde a los terrenos comprendidos en su ámbito, ni las alturas máximas establecidas, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquél, ni reducir la superficie de uso y dominio público.

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

Podrán formularse, por tanto, estudios de detalle entre manzanas de igual uso para traspasar edificabilidad, delimitando en el propio estudio de detalle el ámbito objeto de la ordenación volumétrica. De la misma forma podrán establecerse viales interiores en las parcelas, que en caso de cumplir las especificaciones de la normativa vigente podrán ser cedidos al Ayuntamiento de San Javier e incorporados al dominio público.

Normas de gestión

Sistema de actuación

Se propone como sistema de actuación el de COMPENSACION, según lo dispuesto en el art. 180, art. 181 y art. 182 de la Ley 1/2001.

Parcelaciones.

La división que se grafía en el plano de zonificación tiene carácter puramente indicativo dentro de cada zona de uso homogéneo. Sobre ellas podrán llevarse a cabo parcelaciones con las normas que se dan a continuación, según lo establecido en los arts 87, 88 y 91 de la Ley 1/2001.

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

En suelo urbano, tendrán condición de indivisibles:

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

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

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

Normas de urbanización

La realización material de las determinaciones propias del Plan Parcial se llevarán a cabo mediante el correspondiente proyecto de Urbanización, según lo dispuesto en el art. 159 de la Ley 1/2001. No podrán modificar las previsiones del Plan Parcial que desarrollan,

sin perjuicio de las adaptaciones de detalle exigidas por las condiciones técnicas de la ejecución.

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

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

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

Contendrán la documentación que indica el artículo 69 del Reglamento de Planeamiento, e incluirán, al menos, las obras que se describen en el art. 70.

Los servicios esenciales deberán cumplir las siguientes prescripciones:

Abastecimiento y distribución de agua potable.

La acometida se realizará a la red municipal en el punto y condiciones señaladas por los servicios técnicos municipales, cumpliendo los siguientes requisitos:

- Diámetro interior mínimo de las conducciones 60 mm.
- Presión en los puntos de consumo de 1 a 5 atmósferas.
- Dotación mínima 250 l/habitante y día.

Red de alcantarillado.

- No se autorizan fosas sépticas.
- Profundidad mínima. 0,80 mts.
- Distancia máxima entre pozos de registro. 50,00 mts.
- Diámetro mínimo de las conducciones. 300,00 mm.
- Vertido a punto designado por los servicios técnicos municipales.

Redes de suministro de energía eléctrica.

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

Redes de alumbrado público.

- Profundidad mínima de las conducciones. 0,40 m.
- Sección mínima de hilo. 6,00 mm².
- Niveles mínimos de iluminación:

Vías-parque y viario principal. 10 lux

Viario secundario. 7,5 lux

Paseos y espacios libres. 12 lux

- Luminarias:

Con lámparas de vapor de sodio o mercurio

Altura de colocación 5 a 8 mts.

Interdistancia 20 a 30 mts.

Red de telecomunicaciones.

- Conducciones bajo calzada constituidas por prisma de tubos en número necesario y una reserva de tubos del 25 % por prisma.
- Profundidad mínima de canalización 0.70m.
- Los conductores podrán ser de fibra óptica o multipares.
- Dotará a la urbanización de los servicios de telefonía (voz y datos), televisión vía satélite y terrestre, como mínimo.

Red de gas.

- Conducción bajo acera, para distribución a las parcelas de la urbanización.
- Los depósitos de almacenamiento, en su caso, se ubicarán en parcelas destinadas a tal efecto.

Calzadas, aparcamientos y aceras

- Capa de rodadura de aglomerado asfáltico en caliente.
- Ancho mínimo de aceras 1,50 mts.
- Longitud mínima del área de espera 4,00 mts.
- Pendiente máxima del área de espera 2%.

Normas de edificación

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

Las obras y las vías públicas.

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

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

Vías interiores

Ancho total 15,00 m y ancho de acera 1,80 m junto a parcelas residenciales y junto a zona verde.

Ancho mínimo de calzada. 7,0 m.

Aparcamientos adyacentes a la calzada: Paralelo de 2,20 m de profundidad.

Velocidad máxima 40 km/h.

Vías perimetrales

Calle Centramirsa: Ancho 11,00 m., ancho de aceras 1,80 m.

Ancho de calzada <7 m. para dos sentidos de circulación.

Aparcamientos adyacentes a la calzada: Paralelo de 2,20 m de profundidad.

Velocidad máxima 40 km/h.

Calle Casablanca: Ancho 10,00 m., ancho de aceras 1,80 m.

Ancho de calzada 6 m ampliado a dos sentidos de circulación con 7 metros mínimo de calzada con el desarrollo del sector adyacente.

Aparcamientos adyacentes a la calzada: Paralelo de 2,20 m de profundidad.

Velocidad máxima 40 km/h.

Planta y secciones.

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

En las entradas a parcelas, garajes o aparcamientos podrán efectuarse un redondeo de la arista superior del bordillo, no permitiéndose rebajes que interrumpen la continuidad del plano superficial de aceras.

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

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

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

Garajes y aparcamientos. Son todos los lugares o locales destinados a la estancia de vehículos de motor, ya sean de carácter público o privado.

Aparcamientos privados.

En la tipología de vivienda agrupada y colectiva, los aparcamientos estarán incluidos en la propia parcela, siendo su superficie unitaria mínima de 4,50 x 2,20 más la parte proporcional de vía de circulación.

En las parcelas de uso comercial con superficie superior a 500 m². se dispondrá dentro de la parcela una plaza de aparcamiento por cada 100 m². de superficie construida, con las mismas condiciones y dimensiones que las anteriores.

Aparcamientos públicos.

Situados adyacentes a las calzadas de tráfico rodado, o en espacios destinados especialmente para ello y con las mismas dimensiones ya expuestas, se prevén 571 plazas, sin ninguna restricción al uso público.

En las plazas de aparcamiento en superficie, no se permitirán otras obras que las propias de pavimentación, procurando simultanear el uso de aparcamiento con la implantación de arbolado.

Igualmente habrá de tenerse en cuenta la reserva del 2% para uso de minusválidos con dimensiones de 4,50 x 3,30 m, por lo que queda un total de 8 plazas destinadas para este uso.

Garajes.

Son locales o edificios completos dedicados exclusivamente a la estancia de vehículos, pudiendo desarrollarse en ellos actividades de asistencia primaria a aquéllos: lavado, engrase, etc.

El acceso desde la calle tendrá una anchura mínima de 4 mts., si se destinan a uso público, y de 3 mts. si su uso es privado, al servicio exclusivo de

los habitantes de una parcela, y están contruidos en su interior.

Si su superficie construida es inferior a 500 m²., podrán disponer de un sólo acceso. Para superficies mayores contarán con otro, suficientemente distanciado del primero dotado de vestíbulo estanco con puertas resistentes al fuego y anchura no inferior a 1 m.

Las rampas rectas no sobrepasarán el 16% de pendiente ni las de planta curva el 12%, medido por la línea que define el ancho medio de carril.

En los accesos directos a aceras, la rampa de salida terminará en un tramo de pendiente inferior al 2% con una curva vertical de acuerdo con el plano de la rampa de radio superior a 5 mts.

La superficie mínima por plazas, incluyendo la parte proporcional de accesos y vías de circulación, no será inferior a 20 m². Las vías de circulación interior tendrán las siguientes dimensiones mínimas en su ancho.

2,20 mts. para estacionamiento en línea.

4,50 mts. para estacionamiento en batería.

La altura libre mínima desde la superficie de rodadura a cara inferior del forjado de techo será de 2,20 mts.

Normas de edificación comunes a todas las zonas

Se especifican a continuación las condiciones generales a que deben atenerse las edificaciones que se construyan en cualquier parcela del ámbito del Plan.

Alineaciones.

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

Las alineaciones de edificación en cada parcela tendrán como límites los que definan los retranqueos establecidos. El retranqueo mínimo a vial será de 3 metros, a linderos se cumplirán las prescripciones que con carácter específico se fijan en las normas particulares de cada zona.

Alturas de edificación.

La altura máxima de edificación se medirá a cara baja del último forjado.

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

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

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

- Cuando lo permitan las normas particulares de cada zona, se podrán ubicar buhardillas habitables bajo el plano inclinado de la cubierta, computando a efectos de edificabilidad la superficie con altura libre superior a 1,50 m.

Vuelos y entrantes.

Los vuelos abiertos, balcones y terrazas, así como los cerrados, no podrán sobresalir, respecto al

retranqueo establecido. El saliente se contará a partir del plano vertical de la alineación del edificio, y quedará separado como mínimo 0,60 mts. de las medianeras colindantes, si existen.

Los voladizos de aleros y pérgolas serán los únicos elementos que podrán sobresalir de la línea de retranqueo establecido, según lo indicado en el punto 2.4.2.1.

Condiciones exteriores de la edificación.

Los servicios e instalaciones, así como los espacios ajardinados que no se cedan al Ayuntamiento, deberán ser conservados por sus propietarios en condiciones de seguridad, limpieza y salubridad. En el caso de que dicha obligación afecte a varios copropietarios, se hará constar esta prescripción en los Estatutos de la Comunidad.

El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones, pudiendo, en caso de que no se efectuasen debidamente, realizar su conservación con cargo a la propiedad de la finca o fincas a las que afecte.

Las ventanas, balcones, escaleras y terrazas estarán dotadas de protección adecuada, con antepechos de altura mínima 0,95 mts., o barandillas de 1 m. de altura. Por debajo de esta altura de protección no habrá huecos de dimensiones mayores de 12 cms., ni elementos que permitan escalar las protecciones instaladas.

Normas para edificación de viviendas

Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directa por medio de huecos de superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta de la pieza, permitiéndose dependencias unidas por medio de embocaduras de comunicación, siempre que el fondo total contado a partir del hueco no exceda de 8 mts.

Los sótanos y semisótanos deberán estar dotados de ventilación suficiente, no permitiéndose viviendas en ellos. La altura libre en estas piezas no habitables no podrá ser inferior a 2 mts.

El nivel de la planta baja se mantendrá entre 0,15 y 1,50 mts. sobre el de la rasante del terreno correspondiente a la fachada principal a todo lo largo de la línea de edificación, pudiendo escalonarse, en su caso, igual que el edificio.

El hueco de entrada de los portales y su ancho mínimo quedarán determinados por las necesidades del edificio, teniendo en cuenta las condiciones mínimas de evacuación en caso de emergencia. Se prohíbe establecer comercios e industrias, escaparates o vitrinas que entorpezcan la circulación de los mismos.

Las escaleras no interiores a viviendas, dispondrán de ventilación e iluminación adecuadas en todas las plantas. Su disposición podrá ser cenital siempre que el hueco, central o lateral, quede libre en toda su altura y se pueda inscribir en él un círculo de 1m. de diámetro. No podrán comunicar directamente con locales comerciales, debiendo preverse un vestíbulo de independencia con puertas cortafuegos.

El ancho mínimo de los pasillos de distribución será de 1,50 mts. en edificios de usos no residenciales.

Los valores mínimos para las dimensiones de los patios interiores serán que en su superficie se podrá inscribir un círculo con diámetro 1/4 de la altura mayor de los paramentos que lo encuadren, con un mínimo de 3 mts.

Salvo excepciones a justificar, toda la vivienda constará como mínimo de:

Un dormitorio doble de más de 10 m².

Aseo (ducha o bañera, lavabo y retrete)

Estancia.

Cocina (puede unirse a la estancia).

En toda la vivienda la superficie útil de la estancia (E) y la acumulada de estar, comedor y cocina (E+C+K) será, en m². y en función del número de dormitorios conforme se establezca en las disposiciones vigentes en materia de habitabilidad o en su caso por la normativa recogida en las NN.SS. Municipales.

Si la cocina es independiente de la estancia, tendrá como mínimo 7 m², divisibles en 5 de cocina y 2 de lavadero. Si está incorporada a la estancia, se reforzará la ventilación mediante extractor de gases centrífugo, con rendimiento de 300 m³. por hora.

La superficie útil de los dormitorios sencillos será de 6 m². y de 8 para los dobles.

Los pasillos interiores tendrán una anchura igual o superior a 0,90 mts.

Condiciones de servicios e instalaciones.

Todas las instalaciones se realizarán de forma que garanticen, tanto al vecindario como a los viandantes, la supresión de peligros, molestias, ruidos, humos, olores, etc., cumpliendo siempre las disposiciones legales vigentes para cada tipo de instalación.

Todo edificio deberá contener al menos las siguientes instalaciones:

- Agua corriente potable con una dotación mínima de 250 l. por habitante y día.

- Energía eléctrica, con instalaciones para alumbrado y fuerza, cuya acometida sea suficiente para asegurar los niveles mínimos de electrificación de las viviendas y de sus espacios comunes.

- Red de desagüe para recogida de aguas residuales, con arqueta o registro previo a la canalización general de alcantarillado.

Se permiten las chimeneas de ventilación en retretes, cuartos de aseo, locales de calefacción y basuras, mas sólo podrán utilizarse para estos usos, con exclusión de cualquier otro. Las chimeneas tendrán una superficie mínima de un metro cuadrado, siendo su lado mínimo de 0,70 mts. Su diseño permitirá un fácil acceso y perfecta limpieza. Las comunicación exterior se hará prolongando sus muros 0,50 mts. sobre la cubierta. Podrá sustituirse esta chimenea por otros sistemas de ventilación vertical aprobados. Se permiten chimeneas tipo Shunt.

No se permitirá la instalación de antenas en las edificaciones residenciales ya sean unifamiliares o

colectivas. Las señales de radio y televisión tanto satélite como terrenal, se tomarán de la red exterior de telecomunicaciones.

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, siempre a su cargo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio general, estando los propietarios obligados a permitirlo. Si dichos elementos se ven afectados por obras particulares, se mantendrá durante las obras el servicio provisional con cargo al propietario que las lleva a cabo, así como la reposición posterior de tales elementos.

Condiciones estéticas.

La composición, fachada, huecos, volúmenes así como, en general, los materiales y el sistema de construcción, deberán mantener en lo posible los invariantes de las tipologías existentes, no autorizándose materiales que por su calidad, textura, o color alteren o distorsionen sensiblemente el carácter de la zona.

El Ayuntamiento podrá sugerir que se introduzcan en los proyectos las modificaciones que considere necesarias a los fines anteriores.

Las fachadas de todos los edificios, así como sus medianeras y paredes contiguas al descubierto aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de seguridad, higiene y estética. Los propietarios vendrán obligados a su revoco, pintura o blanqueo, cuando así lo disponga la autoridad municipal.

Todos los paramentos visibles desde el exterior deberán tratarse con materiales y calidad similares a los de las fachadas, prohibiéndose la impermeabilización de los mismos con, materiales bituminosos de colores oscuros, a menos que sean recubiertos y blanqueados.

Los cuerpos construidos sobre la cubierta de los edificios; torreones de escaleras, torres de refrigeración, depósitos de agua, chimeneas, paneles de captación de energía solar, etc., quedarán integrados en la composición del edificio u ocultos. Se procurará igualmente la integración de las antenas de TV-FM, de modo que no sean visibles desde la vía pública, de acuerdo con la vigente normativa de telecomunicaciones.

Los cerramientos de locales vacantes se revocarán de manera que armonicen con las fachadas vecinas.

Los propietarios de terrenos, locales, edificaciones, etc., deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. El Ayuntamiento y los demás Organismos competentes ordenarán, de oficio o a instancia de particular interesado, la ejecución de las obras necesarias para mantener dichas condiciones, como prescribe el artículo 225 de la Ley 1/2001.

Normas particulares de cada zona

Se detallan a continuación las normas que han de cumplir las parcelas y la edificación sobre ella construida, expresando separadamente los que regulan la utilización de cada zona de uso homogéneo.

Residencial colectivo. (Zona residencial numero T-1)

Se establece esta ordenanza para la parcela M-5 correspondiente a residencial colectivo para la cesión

correspondiente al ayuntamiento para la promoción de vivienda pública, tal y como establece la modificación 2/2004 de la Ley del Suelo 1/2001 de la Región de Murcia.

Tipología de ordenanza: Alineación de calles.

V-3.1.1 Calificación por usos

El uso fundamental es el Residencial-colectivo

V-3.1.2. Ámbito de aplicación

Será el grafiado como parcelas edificables en las áreas de suelo urbano del Término Municipal.

V-3.1.3 Ordenanzas de Aplicación

Alineación de calles.- Serán las definidas y acotadas en los planos P.A. de las Normas.

Línea de fachada.- Será la consecuyente con el apartado anterior.

Ancho de calle.- Será el definido en los planos P.A., sin que posteriores mediciones puedan producir incrementos a efectos de altura reguladora.

Altura reguladora.- La altura máxima y el número de plantas edificables se establecen en función del ancho de las calles. En ningún caso se podrá edificar con una altura superior a tres plantas, equivalentes a diez metros.

La altura se limitará de acuerdo con el cuadro siguiente:

Ancho de calle	Plantas	Altura
Menor de 7 metros	2	7 metros
Igual o mayor de 7 metros	3	10 metros

Fijación de la altura en supuestos especiales:

a) Solares con fachada a una plaza: la altura y números de plantas de las edificaciones será la que corresponda a la calle de mayor ancho que a ella confluya.

b) Solares con fachadas opuestas a calles de distinta altura: se tomará para cada calle la altura y número de plantas correspondiente, hasta el fondo máximo y siempre que no supere la mitad del ancho de la manzana.

c) Solares de esquina: la altura mayor que corresponda se mantendrá en la calle de menor altura, en una profundidad no mayor de 15 m. como profundidad máxima edificable medida perpendicularmente al plano de fachada de la calle que genera la mayor altura.

d) La altura edificaciones confrontación con el mar, (primera línea) será como máximo de dos plantas.

Áticos y cubiertas Sobre la altura máxima permitida no se autorizarán áticos, autorizándose exclusivamente la construcción del torreón, de escalera y maquinaria de ascensores, su tratamiento exterior se realizará con los mismos materiales que la fachada del edificio y siempre incluido dentro de un plano inclinado a 45% de la horizontal del forjado.

Los antepechos de azoteas o faldones verticales de cubiertas no superarán la altura de 1,50 m. medida desde la cara superior del último forjado.

Las vertientes de tejado quedarán comprendidas bajo el plano inclinado de pendiente no superior al 40% medido

desde el alero del último forjado, la altura máxima de coronación no excederá de 3,50 m. El espacio interior resultante bajo cubiertas podrá ser destinado a instalaciones propias del edificio y a trasteros, en número no superior al de viviendas y locales comerciales, su superficie con altura útil igual o mayor de 1,50m. no superará los 7,00 m².

En ningún caso los espacios resultantes sobre la altura máxima podrán destinarse a uso residencial o incorporados a viviendas.

Se autorizará la construcción de trasteros con las dimensiones y condiciones señaladas anteriormente en soluciones de azotea o mixtas de azotea y tejado, siempre y cuando su volumen quede comprendido bajo el plano inclinado de pendiente no superior al 40% medido desde el alero de todas las fachadas exteriores del edificio y estén retranqueados del paramento de fachadas tanto exteriores como inferiores un mínimo de 3,00 metros.

Profundidad edificable: En planta baja, la totalidad del solar, si el uso es comercial y 15 metros medidos ortogonalmente a fachada, en caso de uso residencial. En las superiores, será siempre de 15 metros sin perjuicio de los voladizos que a fachada puedan producirse dentro de las limitaciones inherentes a los mismos, no pudiéndose realizar vuelos a partir del fondo máximo edificable.

Unifamiliares y colectivos aislados

Serán admisibles los edificios colectivos en bloque aislado cuando sean manzana completa, también unifamiliares aisladas o adosadas con retranqueos, siendo también manzana completa.

Comercial y oficinas

Para el uso comercial y de oficinas, siendo edificio exclusivo, podrá permitirse la ocupación del 100% de la parcela en todas las plantas.

En ambos casos siempre se pondrá autorizar con previo estudio de detalle

Espacio libre interior: Será el resultante de la aplicación del fondo máximo edificable a las distintas manzanas. En su caso, cuando éste espacio es utilizable como patio donde ventilen espacios habitables, su dimensión tendrá que ser, como mínimo, la establecida a tal efecto en la presente Ordenanza, pudiendo mancomunarse mediante acuerdo notarial.

Retranqueo a la edificación: La edificación mantendrá las alineaciones determinadas en los documentos gráficos de las Normas.

Parcela mínima:

a) Superficie mínima 80 m².

b) fachada mínima 8 metros.

c) Con un fondo mínimo de 8 mts. y un círculo inscribible de 8 mts. de diámetro.

Se podrá autorizar edificaciones sobre parcelas inferiores a los descritos solares resultantes de la demolición de edificaciones en los cascos antiguos de población.

V-3.1.4 Uso terciario de Artesanía y el Recreativo en medias manzanas

No se permite el retranqueo salvo si lo hace toda la edificación de la manzana, si es al 50% se entiende que se permite el retranqueo sólo en planta baja.

V-3.1.5 Aparcamientos

Será obligatorios los aparcamientos a partir de edificios que tengan 10 o mas viviendas. El número será de una plaza de garaje por vivienda o cada 100 m². construidos.

En lo referente a superficies útiles de vivienda se estará acorde a lo que se establece en el apartado 4.º de las NN.SS. de San Javier en su modificación N.º 61 de «CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y HABITABILIDAD EN EL AMBITO DE SUELO URBANO Y URBANIZABLE DEL TERMINO MUNICIPAL DE SAN JAVIER»

4.º Las dimensiones mínimas de superficie útil de las viviendas será de 35,00 m² para los estudios, 45,00 m² para viviendas con un dormitorio, 60,00 m² para viviendas de dos dormitorios y de 70,00 m² para las de tres dormitorios. A los efectos del cómputo de superficie las terrazas y porches computarán al 50% de su superficie cubierta.

RESIDENCIAL AISLADA/AGRUPADA (R-1)

Se fija esta ordenanza para las manzanas M-1, M-2, M-3 y M-4 que podrán ser desarrolladas mediante Estudio de Detalle en cumplimiento de lo que para estos establecen la Ley del Suelo 1/2001 y las NN.SS. Municipales de Planeamiento de San Javier y en las condiciones que a continuación se describen:

Parcela mínima: 200 m².

Altura máxima: 7 metros / dos plantas.

Edificabilidad: 0.710 m²/m²

Ocupación: No se fija

Retranqueo: 3,00 m. a fachadas, linderos y viales interiores. Separación entre edificios de la misma parcela 3 m.

Uso: Residencial con tolerancia de actividades al servicio de la urbanización y sus habitantes, siempre que éstas sean inocuas, así como complementarios de estudios o despachos de profesionales.

En lo referente a fachada mínima se estará acorde a lo que establecen las NN.SS. de San Javier en su modificación N.º 61 de «CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y HABITABILIDAD EN EL AMBITO DE SUELO URBANO Y URBANIZABLE DEL TERMINO MUNICIPAL DE SAN JAVIER»

1.º Las viviendas en planta baja o desarrolladas en más de una planta, tipo dúplex o similares, con una pieza a fachada (pieza principal) de la vivienda, dispondrán de una longitud mínima de 5,00 metros intereses. Si recayeran dos piezas a fachada (pieza principal y dormitorio) dispondrán de una longitud mínima de 6,00 metros intereses.

2.º Para poder incorporar la plaza de aparcamiento por fachada a vial público, la vivienda que se desarrolle, o en su caso la parcela, deberá disponer de 6 metros de fachada intereses a dicho vial público.

3.º Podrá reducirse la longitud del frente de la vivienda de 5,00 metros a 4,50 entre ejes, si sumada la longitud de toda la fachada en su frente al vial público y dividido por el número de viviendas recayentes a ese vial resultara una longitud media de frente de viviendas de 5,00 metros. De la misma manera podrá eximirse de la condición de 6,00 metros mínimos de parcela o frente de vivienda para el acceso por fachada a la plaza de aparcamiento si sumada la longitud del frente edificado a vial público y dividido por el número de viviendas resultara una longitud media de frente de parcela o vivienda de 6,00 metros.

4.º Las dimensiones mínimas de superficie útil de las viviendas será de 35,00 m² para los estudios, 45,00 m² para viviendas con un dormitorio, 60,00 m² para viviendas de dos dormitorios y de 70,00 m² para las de tres dormitorios. A los efectos del cómputo de superficie las terrazas y porches computarán al 50 % de su superficie cubierta.

Dotacional Público (D-2).

Parcela mínima: 3000 m².

Altura máxima: 3 metros / una planta.

Edificabilidad: 1,00 m²/m²

Uso: Dotación pública deportiva, docente, cultural, sanitario, administrativo, social o servicios de infraestructura destinados al abastecimiento o mantenimiento de la urbanización.

Sólo se permitirá la instalación de edificaciones vinculadas al uso definitivo de la parcela.

Espacios libres de dominio y uso público.

No se permitirá en ningún caso la construcción de edificios.

Uso: Sólo se admite como uso exclusivo el específico de su denominación:

- Jardines.
- Áreas de recreo.
- Juego de niños.
- Áreas peatonales.

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

Servicios de infraestructura.

Parcela mínima: 20 m².

Altura máxima: 3 metros /una planta.

Edificabilidad: No se fija.

Uso: Centros de transformación.

Cuadro resumen

En el siguiente cuadro, se recoge subdivisión parcelaria del Plan Parcial:

Parcela	Uso	Superficie	Edificabilidad	Edificable
M-1	Residencial R-1	11.476,41	0,711	8.161,88
M-2	Residencial R-1	11.849,57	0,711	8.427,27
M-3	Residencial R-1	11.432,88	0,711	8.130,92
M-4	Residencial R-1	11.476,41	0,711	8.161,88
M-5	Residencial T-1	1.217,85	3,000	3.653,55
D-2	Dotacional público (D-2)	9.133,87	1,000	
ZV-1	S.E.L.	9.133,87		
CT-1	Serv. de infraest.	35,39		
CT-2	Serv. de infraest.	35,39		
	VIALES	25.547,10		
Total		91.338,74	0,400	36.535,50

San Javier, 17 de enero de 2006.—El Alcalde, José Hernández Sánchez.

San Pedro del Pinatar**2970 Anulación de anuncio.**

Por el presente, se deja sin efecto el anuncio n.º 14766 publicado en el «Boletín Oficial de la Región de Murcia» n.º 1 de 2 de enero de 2006 referente a Ordenanza Reguladora de Precio Público.

San Pedro del Pinatar a 20 de febrero de 2006.—El Alcalde, Pedro José Pérez Ruiz.

V. OTRAS DISPOSICIONES Y ANUNCIOS**Extravío de Título****2751 Anuncio de extravío de Título.**

Se hace público el extravío del Título de Profesor de Percusión y Profesor Superior de Percusión de don Francisco José Alcaraz Illán, cualquier comunicación sobre dicho documento deberá efectuarse ante la Consejería de Educación y Cultura de Murcia en el plazo de 30 días, a contar desde la publicación del presente anuncio, pasados los cuales dicho Título quedará nulo y sin valor y se seguirán los trámites para la expedición de duplicado.

Murcia, 21 de febrero de 2006.—El Interesado.