

Murcia

1789 Gerencia de Urbanismo. Aprobación definitiva del Programa de Actuación y del Proyecto de Innecesariedad de Reparcelación para la gestión mediante el sistema de Concertación Directa para la gestión de la Unidad de Actuación Única del Sector ZU-SR-GT-3 «Los Cañares» Gea y Truyols (Expdet. 1500GD05)

La Junta de Gobierno del Excmo. Ayuntamiento de Murcia, en su sesión celebrada el pasado 20 de diciembre de 2006, ha adoptado, entre otros, el siguiente acuerdo «Aprobar definitivamente el Programa de Actuación y del Proyecto de Innecesariedad de Reparcelación para la gestión mediante el sistema de Concertación Directa para la gestión de la Unidad de Actuación Única del Sector ZU-SR-GT-3 «Los Cañares» Gea y Truyols, presentado a esta Administración por Broncho Promociones, S.L.

Contra la resolución dictada se podrá interponer, con carácter potestativo, recurso de reposición ante el mismo órgano que la ha dictado, en el plazo de un mes a contar del día siguiente al de recepción de la presente notificación y contra la resolución expresa o presunta de dicho recurso, recurso contencioso-administrativo ante el órgano de la Jurisdicción Contencioso-Administrativo que corresponda, en el plazo de dos meses a contar del siguiente día aquel en que sea notificada dicha resolución, si ésta es expresa, o desde que pueda entenderse desestimado por silencio administrativo.

Igualmente se podrá interponer directamente recurso contencioso-administrativo ante el órgano de dicha Jurisdicción y en el plazo indicado.

Murcia, 3 de febrero de 2006.—El Tte. Alcalde Delegado de Urbanismo.

San Javier

1515 Plan Parcial “Senda del Recuerdo 3.ª Fase.”, previsto en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de San Javier.

Por el Ayuntamiento Pleno, reunido en sesión ordinaria, celebrada el día de 31 de marzo de 2005, se acordó aprobar definitivamente el Plan Parcial “Senda del Recuerdo 3.ª Fase.”, 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.

Ordenanzas Reguladoras

NORMAS URBANÍSTICAS.

NORMAS GENERALES, CONCEPTOS Y TERMINOLOGÍA.

Las presentes Ordenanzas Reguladoras, 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.

INSPECCION 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 comuniqué 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 se contabilizarán las pérgolas, así como tampoco las escaleras exteriores voladas. Asimismo no serán computables, a estos efectos los sótanos que no sobrepasen la altura de un metro desde la cara inferior del forjado de planta baja a la rasante de las aceras de la calzada a la que la parcela de frente.

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. En ningún punto de la alineación de la calle podrá la vertical de fachada exceder de la altura permitida.
- altura en número de plantas: se corresponde con el número de plantas que se permite en cada zona. El primer forjado construido sobre rasante se considerará como techo de una planta computable si la cota de su

cara inferior supera en cualquier punto en 1,00 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 grafía en el plano de zonificación, se distinguen los siguientes usos pormenorizados de suelo contenido en el sector que el plan ordena.

USO RESIDENCIAL

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

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 Obligatoria.
- Pequeños locales de enseñanza y guardería.

SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES.

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

ESTUDIOS DE DETALLE.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 120 de la Ley 1/2001, y tras la aprobación definitiva del Plan Parcial, podrán redactarse estudios de detalle con la exclusiva finalidad de:

a) establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya estuviesen señaladas en el Plan, o adoptar y reajustar las existentes.

b) Ordenar volúmenes de acuerdo con las especificaciones propias del Plan Parcial y completar la red viaria en vías interiores para acceso a los edificios cuya ordenación se propone.

La ordenación de volúmenes no podrá suponer, en ningún caso incremento de porcentaje de ocupación del suelo, de las alturas máximas o de las superficies edificables, ni alterar el uso predominante o compatible asignado a la parcela, así como tampoco ocasionar perjuicio ni alterar la ordenación de los predios colindantes.

No podrán contener determinaciones propias de instrumentos de planeamiento superiores que no estuviesen previamente establecidos en los mismos. Si podrán formularse 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.

Normas de gestión

SISTEMA DE ACTUACION

Por tratarse de un sistema de iniciativa privada con propietarios que manifiestan su interés de desarrollar conjuntamente el desarrollo del P.P., se propone como sistema de actuación el de CONCERTACIÓN DIRECTA, según lo dispuesto en el art 178 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 adquiera simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes,

con el fin de agruparlos y formar una nueva finca de superficie superior a la mínima.

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

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 éstas 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.

- 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 colector proyectado por el Ayuntamiento en el Proyecto de Recogida e impulsión de aguas residuales a E.D.A.R. de urbanizaciones en la Roda, Torre Saavedra, P.P. "San Blas" y "El Recuerdo" de Excmo. Ayuntamiento de San Javier.

REDES DE SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA.

- Conductores de cobre o aluminio aislados.

- Profundidad mínima de las conducciones. 0,60 cms.

- Cobertura de aviso: 10 cms. por encima de la conducción.

REDES DE ALUMBRADO PÚBLICO.

- Profundidad mínima de las conducciones 0,40 cms.

- 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.

CALZADAS, APARCAMIENTOS Y ACERAS

- Capa de rodadura de aglomerado asfáltico en caliente.

- Ancho mínimo de aceras 1,70 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 VIAS 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.

VÍA PRINCIPAL

Ancho total 12,00 m y ancho de acera 1,80 m.

Ancho mínimo de calzada. 4,00 m.

Circulación preferentemente en un sentido.

Aparcamientos adyacentes a la calzada: Ancho mínimo 2.20 m.

Velocidad máxima 40 Km. /h.

VÍAS SECUNDARIAS

Vía tipo A:

Ancho total 10,00 m. y ancho mínimo de aceras 1,90 m.

Ancho mínimo de calzada 4,00 m.

Circulación preferentemente en un solo sentido.

Aparcamientos adyacentes a la calzada: Ancho mínimo 2.20 m.

Velocidad máxima 40 Km. /h.

Vía tipo B:

Ancho total 12,00 m. y ancho mínimo de aceras 1,70 m.

Ancho mínimo de calzada 4,00 m.

Circulación preferentemente en un solo sentido.

Aparcamientos adyacentes a la calzada: Ancho mínimo 4.50 m.

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 PUBLICOS.

Situados adyacentes a las calzadas de tráfico rodado, o en espacios destinados especialmente para ello y con las mismas dimensiones ya expuestas, se prevén 454 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%, 7 plazas para uso de minusválidos con dimensiones de 4,50 x 3,30 m.

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 contruida 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.

2,50 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 EDIFICACION 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 2 mts. en fachada principal y libre en el resto de fachadas, salvo las excepciones que con carácter específico se fijan en las Normas particulares de cada zona.

ALTURAS DE EDIFICACION.

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

- 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.

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 aleros de cornisa podrán sobresalir un máximo de 0.30 cm. de la línea de retranqueo establecido.

CONDICIONES EXTERIORES DE LA EDIFICACION.

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.

CHAFLANES.

Se dispondrán chaflanes de 3,00 x 3,00 m. al menos en las intersecciones de calles.

NORMAS PARA EDIFICACION 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.

Será obligatoria la instalación de antenas colectivas de televisión en todos los edificios de uso colectivo.

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 ESTETICAS.

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

Parcela mínima 200 m².
 Altura máxima 7 metros / dos plantas.
 Edificabilidad 0.743 m²/m²
 Ocupación 80%
 Retranqueo 3.00 metros a vía pública

Uso Residencial con tolerancia de talleres de artesanía al servicio de la urbanización y sus habitantes, así como complementarios de estudios o despachos de profesionales.

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

Se permiten sótanos y/o semisótanos con la cara superior del forjado de techo no superior a 1,00 metros.

DOTACIONAL PÚBLICO

Parcela mínima 200 m².
 Altura máxima 7 metros / dos plantas.
 Edificabilidad No se fija
 Uso Dotación pública a determinar por la administración.

Sólo se permitirá la instalación de edificaciones vinculadas al uso fundamental 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.

CENTRO DE TRANSFORMACION.

Parcela mínima 20 m².

Altura máxima 3 metros /una planta.

CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA.

Por encima de la altura máxima sólo podrán construirse el casetón de escalera y la sala para maquinaria de ascensores.

CUADRO RESUMEN

Para la determinación del número máximo de viviendas se establece en función del reparto proporcional del número de viviendas asignadas al Plan Parcial y la edificabilidad y superficie de cada vivienda.

Parcela	Uso	Superficie	Edificabilidad	Edificable
P-18	RESIDENCIAL	3.011,72	0,765	2.304,72
P-19	RESIDENCIAL	3.168,92	0,765	2.425,02
P-20	RESIDENCIAL	3.927,91	0,765	3.005,83
P-21	RESIDENCIAL	5.721,96	0,765	4.378,73
P-22	RESIDENCIAL	4.473,52	0,765	3.423,36
P-23	RESIDENCIAL	3.865,11	0,765	2.957,78
P-24	RESIDENCIAL	4.451,07	0,765	3.406,18
P-25	RESIDENCIAL	5.997,07	0,765	4.589,26
P-26	RESIDENCIAL	8.322,92	0,765	6.369,12
ZV	ZONA VERDE	8.215,00		
D-1	Dotacional Público	7.895,73		
D-2	Dotacional Público	319,27		
S.G.	Sistema general	4.596,15		
CT-1	Serv. de infraestructura	34,42		
VIALES		18.149,23		
TOTAL		82.150,00		32.860,00

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

San Pedro del Pinatar

1567 Proyecto de Urbanización.

Aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 16 de diciembre de 2005, el Proyecto de Urbanización y Anexos de la UA-1 del Plan Parcial del Área UNP-4R1, formulado por la Junta de Compensación, se expone al público, por plazo de veinte días a partir de la publicación del presente Anuncio en el «Boletín Oficial de la Región de Murcia» y con el expediente instruido al efecto, en la Oficina de Fomento y Urbanismo de este Ayuntamiento, durante el cual podrá ser examinado por cuantas personas se consideren interesadas y formular las alegaciones que estimen pertinentes a su derecho.