

Molina de Segura

844 Aprobado el Plan Parcial del Sector ZR1-R1 "La Ribera 1".

La Corporación Plena, en sesión ordinaria celebrada el día 6 de noviembre de 2006, entre otros, adoptó el acuerdo de aprobar, con carácter definitivo el Plan Parcial del Sector ZR1-R1 "La Ribera 1", promovido por este Ayuntamiento.

Lo que se hace público de conformidad con el art. 140 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia. Dicha publicación servirá de notificación aquellos propietarios que sean desconocidos, se ignore el lugar de notificación, o bien intentada la notificación, no se hubiese podido practicar de conformidad con el art. 59.4 de la Ley de Régimen Jurídico y Procedimiento Administrativo Común.

Las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial son las siguientes:

NORMAS GENERALES

Art. 1.- Naturaleza, ámbito y vigencia

1.- El presente documento desarrolla la ordenación pormenorizada del Suelo Urbanizable ZR1 – R1.

2.- El Plan Parcial no entrará en vigor hasta que se haya producido la publicación en el B.O.P. de los textos íntegros del acuerdo de aprobación definitiva y de la normativa urbanística (Al ser una ordenación pormenorizada dentro del Plan General, se entiende que las aprobaciones se refieren a este último). Su vigencia será definitiva.

3.- Según el artículo 101 de la Ley del Suelo vigente:

"Cuando el Plan General ordene pormenorizadamente el suelo urbanizable sectorizado, recogerá las previsiones fijadas en esta Ley para el planeamiento parcial, suprimiéndose, en este caso, la necesidad de planeamiento de desarrollo. No obstante, se podrá modificar dicha ordenación, sin afectar los sistemas generales previstos, mediante la tramitación posterior de planeamiento parcial sin necesidad de proceder, en este supuesto, a la modificación del Plan General".

Las presentes Ordenanzas serán de aplicación obligatoria para la redacción de Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización y de Edificación, de Parcelación y de Parcelación, tanto privados como de carácter público que se pretendan realizar dentro del ámbito del Plan Parcial.

Art. 2.- Relación con el Plan General Municipal de Ordenación de Molina de Segura.

En todos los puntos no desarrollados en el presente documento, se estará a lo dispuesto en el Plan General Municipal de Ordenación de Molina de Segura.

Art. 3.- Alcance normativo de los documentos

1.- El alcance normativo del documento deriva del contenido normativo de los documentos que lo integran:

Ordenanzas reguladoras, Estudio Económico, Plan de Etapas y Planos de ordenación que tendrán carácter obligatorio.

2.- La cartografía que constituye la base gráfica sobre la que se ha dibujado la planimetría, tendrá el carácter de categoría municipal oficial y su uso será obligatorio para reflejar el emplazamiento y determinaciones de cualquier actuación de planeamiento o de cualquier petición de licencia urbanística. El Ayuntamiento podrá crear la correspondiente ordenanza para la expedición de copias reproducibles de la cartografía oficial.

Art. 4.- Modificaciones

1.- La modificación de cualquiera de los elementos del documento se ajustará a lo previsto en la Ley en lo no previsto a lo dispuesto por estas Ordenanzas.

2.- Las modificaciones no podrán alterar en ningún caso el techo máximo de viviendas, cambiar el uso de zonas dotacionales a residentes, debiendo justificarse la conveniencia y oportunidad de las mismas.

Art. 5.- Documentos obligatorios para desarrollar esta ordenación

Para la ejecución del Plan Parcial se redactarán obligatoriamente el Proyectos de Urbanización correspondiente.

Los usos y tipologías fijados en el Planeamiento son inalterables, la modificación de alineaciones, así como el desarrollo de las áreas destinadas a los usos terciarios exigirán la redacción de los Estudios de Detalle, bien para fijar las nuevas líneas o para la composición de los volúmenes cuando no están definidos.

Art. 6.- Sistemas de actuación

Se fija como Polígono Único, previéndose su desarrollo por el sistema de actuación de concentración directa. Este sistema solo podrá ser sustituido por alguno de los otros contemplados en la LSM y en los supuestos establecidos en el R.G.U. Cualquier cambio de sistema de actuación deberá acompañarse del análisis de su repercusión en el estudio económico-financiero.

Art. 7.- Definiciones

Parcela edificable

Es la parte de la parcela comprendida dentro de las alineaciones oficiales.

Solar

Se considera solar toda parcela de suelo urbano susceptible de ser edificada que reúna los requisitos siguientes:

a) Que tengan fijados por el planeamiento urbanístico su ordenación, alineaciones y rasantes respecto de la vía pública a la que afronten o, si se trata de suelo urbano de núcleos rurales o urbano especial, que estén consolidados de hecho, conforme a lo establecido en los apartados 4 y 5 del artículo 63 de la LSRM.

b) Que estén urbanizados con arreglo a los requisitos que se establezcan en el planeamiento urbanístico general o, en su defecto, que además de los señalados anteriormente para su consideración como urbanos dispongan de pavimentación de calzadas, encintado de aceras, alumbrado público y otros servicios legalmente exigibles.

Delimitación e Identificación

1. Las parcelas quedarán delimitadas e identificadas por medio de sus linderos, su superficie y, en su caso, por el código urbanístico.

2. Los solares, además, por medio del nombre de la vía pública a la que den fachada y su número de policía.

Linderos

1. Son las líneas que delimitan el perímetro de parcela.

2. Se denomina lindero principal el que delimita la parcela con la vía pública o espacio libre público al que dé frente.

3. En parcelas con un solo lindero principal se entenderá como lindero posterior el opuesto al mismo, siendo el resto conocidos como linderos laterales.

4. En parcelas con más de un lindero principal, serán linderos laterales los restantes.

Alineación oficial

Es la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que diferencia los suelos destinados a vía pública o espacio libre público de las parcelas edificables.

Superficie de la parcela

Es el cómputo de área comprendida por los linderos de una parcela, medida en proyección horizontal.

Parcela mínima

Es la superficie mínima que se requiere para que una parcela sea edificable y que viene fijada en la norma zona correspondiente.

Posición de la edificación

1. Con referencia a la alineación oficial la edificación podrá estar en alguna de las siguientes situaciones:

a) Alineada, si coincide la línea de edificación con la alineación oficial.

b) Fuera de alineación, si la línea de edificación es exterior a la alineación oficial.

c) Retranqueada, si la línea de edificación es interior a la alineación oficial.

2. Ningún elemento de la edificación, ya sea sobre o bajo rasante, podrá quedar fuera de alineación, excepción hecha de los vuelos que expresamente queden autorizados en el Plan.

Alineación Interior

Es la línea que señala el planeamiento para establecer la separación entre la parte de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación y el espacio libre privativo de la parcela.

Referencias altimétricas

Sirven para determinar la cota de implantación de la urbanización y de la edificación. En estas Normas se utilizan las siguientes:

a) Rasante, que es la línea establecida en el planeamiento como perfil longitudinal de las vías públicas tomado en su eje. En los viales ya ejecutados se considera como tal el perfil existente.

b) Cota del terreno, que es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de la acción urbanística.

c) Cota de referencia, que es la que se establece en el planeamiento como origen para la medición de la altura del edificio. Con carácter general, salvo indicación en contra de la norma zonal correspondiente, se establece como cota de referencia, en edificación aislada, la de implantación de la planta baja y, en edificación adosada, la rasante de la acera en punto medio de la línea de fachada.

Separación a linderos

1. Es la mínima distancia existente entre la fachada o las fachadas de la edificación y el lindero más próximo.

2. El espacio de separación a linderos podrá ser ocupado por las plantas bajo rasante siempre que éstas se destinen a uso de garaje y se dispongan enteramente bajo rasante.

Retranqueo

1. Es la anchura de la franja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación oficial. Puede darse como valor fijo obligado o como valor mínimo.

2. La franja de retranqueo mínimo obligatorio podrá ser ocupada por plantas bajo rasante siempre que sean enteramente subterráneas.

Separación entre edificios

Es la dimensión mínima que separa las fachadas exteriores de dos edificios que estén sobre la misma parcela.

Fondo edificable

1. Es la distancia existente entre un plano vertical imaginario situado en la alineación oficial y otro paralelo a él situado en el interior de la parcela.

2. Su utilización se circunscribe únicamente a la edificación en manzana cerrada.

3. En edificación abierta los edificios podrán ubicarse libremente en el espacio interior de la parcela delimitado por el retranqueo y la separación a linderos.

Adosamiento a linderos

1. En tipología edificatoria de manzana cerrada entre medianerías la edificación se adosará a los linderos laterales, pudiendo retranquearse con respecto al lindero principal siempre que se justifique el tratamiento adecuado de las medianerías vistas.

2. En tipología edificatoria de manzana abierta la edificación podrá adosarse a los linderos laterales en las condiciones siguientes:

a) Cumpliendo las determinaciones propias de la norma zonal correspondiente.

b) Adosándose a los lienzos medianeros de las edificaciones adosadas existentes en las parcelas colindantes.

c) Adosándose a los linderos conforme a un proyecto de edificación conjunto y de ejecución simultánea promovido por los propietarios de las parcelas colindantes afectadas.

Superficie ocupable

1. Es la superficie de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación. Su cuantía quedará determinada de dos formas posibles:

a) Por asignación directa de un coeficiente de ocupación, que expresará en tanto por cien la ocupación permitida en la parcela.

b) Por inexistencia M coeficiente de ocupación. En tal caso, será superficie ocupable todo el área de la parcela delimitada por las separaciones a linderos y el retranqueo obligatorios.

2. Con carácter general, en tipología de manzana cerrada las plantas bajas y entresuelos de los edificios podrán ocupar la totalidad de la parcela siempre que en ellas no se ubique vivienda alguna.

Superficie ocupada

1. Es la superficie delimitada por la línea de edificación entendida ésta como la proyección horizontal de todas las fachadas de la edificación.

2. La superficie de los patios de parcela cerrados se descontará de la superficie ocupada siempre que no están edificados sobre rasante.

3. La ocupación será necesariamente inferior o igual a la superficie ocupable.

4. El resto de la superficie de la parcela edificable no ocupada por la edificación sobre rasante se denominará superficie libre de parcela.

2.2.- NORMAS COMUNES DE EDIFICACION

CONDICIONANTES RELACIONADOS CON LA EDIFICABILIDAD EL VOLUMEN Y LA FORMA DE LOS EDIFICIOS

Artículo 1. Definición

Los condicionantes a que nos referimos en el presente capítulo son aquellos que limitan la dimensión, la organización de los volúmenes y la forma de los edificios.

Todos aquellos aspectos que no queden regulados en el Plan Parcial se regularán por el presente PGMO.

Artículo 2. Altura del edificio

Es la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale de un plano horizontal imaginario situado en su cota de referencia. Para su medición se utilizarán medidas métricas y número de plantas del edificio.

Salvo indicación contraria en las normas particulares de edificación, la altura máxima permitida será de 4 plantas, equivalente a 13,50 m de altura de cornisa medida según los criterios y definiciones del PGMO.

Artículo 3. Altura libre

1. Es la distancia vertical que existe entre la cara superior del pavimento de una planta y la cara inferior del forjado de techo de la misma o, si lo hubiere, del falso techo.

2. La altura libre mínima no podrá ser inferior a 2,50 m para piezas habitables o de 2,20 m en otro caso.

Artículo 4. Planta

Es toda superficie acondicionada para desarrollar en ella una actividad. El PGMO considera los siguientes tipos de plantas, según la posición que ocupen en el edificio:

1. Planta baja, que es aquella cuyos niveles de suelo se encuentran situados sobre un plano horizontal que no supere en 1 m la rasante de la acera medida en el punto medio de la línea de fachada.

2. Planta semisótano, que es aquella planta que teniendo el suelo a más de 0,90 metros por debajo de la rasante tiene el techo a más de 0,60 por encima de dicha rasante.

3. Se entiende sótano aquella planta que tiene el techo a menos de 0,60 metros por encima de la rasante o a cualquier distancia por debajo de dicha rasante.

2.3.- NORMAS PARTICULARES DE EDIFICACION

Art. 5.- ORDENANZA RESIDENCIAL: BLOQUES AISLADOS EN ALTURA.

La delimitación será la definida en el plano de ordenación correspondiente.

Comprende esta ordenanza las parcelas R.1, R.2, R.3, R.4, R.5, R.6, R.7 y R.8.

Uso cualificado:

• Residencial de viviendas protegidas para jóvenes en régimen de alquiler.

Usos compatibles:

- Talleres domésticos.
- Pequeños talleres y almacenes de venta.
- Pequeño y mediano comercio.
- Oficinas.
- Despachos profesionales domésticos.
- Equipamientos.
- Garajes en plantas semisótano y sótanos.

Desarrollo de las condiciones de la edificación:

- Tipología: Edificación aislada en bloques.
- Parcela mínima: Con carácter general se establece la parcela mínima en 120 m² de superficie y 6 m de fachada.
- Alineaciones: Las fijadas en el plano de alineaciones.
- Retranqueos: ninguno.
- Fondo edificable. El fijado en los planos, mediante las áreas de movimiento de la edificación.
- Vuelos a vía pública: Se permiten vuelos en fachada, rigiéndose por el artículo 269 del PGMO.
- Ocupación. La fijada en los planos.
- Edificabilidad máxima:

R1	7.902 m.2
R2	7.902 m.2
R3	7.902 m.2
R4	7.902 m.2
R5	7.902 m.2
R6	7.902 m.2
R7	7.902 m.2
R8	7.902 m.2

- Altura máxima: Bajo más 4 plantas.
- Plazas de aparcamiento: 1 plaza por cada 100 m² y, en todo caso, 1 por cada vivienda.

Dentro de las parcelas existe una zona verde privada exenta de edificación, por la que se permitirá el acceso a los aparcamientos de las viviendas.

Art. 6.- ORDENANZA EQUIPAMIENTO PÚBLICO:

La delimitación será la definida en el plano de ordenación correspondiente.

Comprende esta ordenanza las parcelas E.1 y E.2.

Uso cualificado:

- Equipamiento.

Usos compatibles:

- Uso deportivo.
- Zona verde.

Condiciones de la edificación:

- Parcela mínima: La propia recogida en la ordenación.
- Alineaciones: No se fijan.
- Retranqueos: Tres metros en todos los linderos
- Fondo edificable. no se fija fondo máximo.
- Ocupación: No se fija.
- Edificabilidad máxima: Según PGMO.

• Altura de pisos: La altura libre mínima de pisos será de 3 m, salvo que la dotación sea equiparable a otros usos, en cuyo caso cumplirá las condiciones establecidas para dichos usos.

• Altura máxima: La que fije la Administración Municipal.

Art. 25.- Ordenanza Zonas Verdes y Espacios Libres Públicos.

La delimitación será la definida en el plano de ordenación correspondiente.

Comprende esta ordenanza la parcela ZV.

Uso cualificado:

- Zona verde.

Usos compatibles y condicionantes especiales:

- Según PGOM.

2.4.- REGULACION DEL USO DE GARAJE APARCAMIENTO

Definición y clasificación

Se entiende como aparcamiento el espacio destinado a la estancia de vehículos no ubicados en la vía pública.

Se entiende como garaje el aparcamiento ubicado en espacio edificado.

Las condiciones del uso garaje-aparcamiento serán de aplicación a obras de nueva construcción y a todas aquellas que impliquen cambio de uso y hagan aconsejable la exigencia de su cumplimiento.

A los efectos de aplicación de estas normas, en las parcelas R.1, R.2, R.3, R.4, R.5, R.6, R.7 y R.8, sólo se permiten los garajes-aparcamientos vinculados a las

viviendas y a los usos implantados. Se podrán situar en planta sótano, semisótano o planta baja.

Las condiciones de regulación del uso de garaje aparcamiento se regularán por el PGMO.

Accesos.

El acceso a los garajes de las viviendas se podrá realizar por el vial peatonal VP5.

2.5.- NORMAS DE URBANIZACION

Art. 26.- Proyectos de Urbanización.

Como desarrollo del Plan Parcial se redactará el Proyecto de Urbanización que desarrolle las determinaciones de aquel, de acuerdo con las presentes Ordenanzas.

Los proyectos cumplirán con el artículo 17 del PGMO y las normas de urbanización por el DOCUMENTO CUARTO de NORMAS DE URBANIZACION del PGMO.

3.- PLAN DE ETAPAS

La ejecución del Plan Parcial se desarrollará en una sola etapa, que durará como máximo tres años a partir de la aprobación del Proyecto de Urbanización.

El Proyecto de Urbanización redactará su propio Plan de Ejecución de obras que estará comprendido dentro de los tres años fijados.

El Proyecto de Urbanización se presentará en el plazo máximo de seis meses desde la aprobación del Plan.

En el mencionado plazo de tres años deberá quedar rematada la obra urbanizadora, entendiéndose por tal que siendo firme por vía administrativa el Proyecto de Compensación para la totalidad del ámbito del Plan Parcial, se hubiesen recibido las obras previstas por el Plan Parcial y por el Proyecto de Urbanización.

En cuanto a los plazos para solicitar las licencias de edificación que procedan, se fija un plazo máximo de dos años para su solicitud desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, autorizándose la edificación simultánea a las obras de urbanización, en las condiciones establecidas en la Ley del Suelo de Murcia.

Molina de Segura a 14 de diciembre de 2006.—El Concejal de Urbanismo, Luis Gestoso de Miguel.

Molina de Segura

965 Anuncio de licitación contrato de asistencia.

1.- Entidad adjudicadora.

Excmo. Ayuntamiento de Molina de Segura.

Negociado de Contratación.

Expediente núm. 000002/2007-1020

2.- Objeto del contrato.

Descripción: Servicio de asistencia técnica en labores de información y gestión administrativa en la oficina del proyecto "Molina 2007 -Ciudad Singular"