

## IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Molina de Segura

### **2494 Aprobación definitiva modificación PER-ER3 Los Conejos II.**

La Corporación Plena, en sesión ordinaria celebrada el día 28 de Septiembre de 2009 entre otros, adoptó el acuerdo de aprobar, con carácter definitivo, la Modificación del Plan Especial Conejos II (PER – ER3).

En cumplimiento de dicho acuerdo la Junta de Compensación presentó 4 copias del Texto Refundido para su toma de conocimiento, que se ha producido mediante acuerdo de Pleno de fecha 30 de noviembre del corriente.

Las Normas Urbanísticas del Plan Especial son las siguientes:

#### “2. NORMAS ESPECÍFICAS.

##### 2.1. GENERALIDADES

##### 2.1.1. NORMATIVA.

Las presentes ordenanzas se redactan teniendo en cuenta el cumplimiento de las determinaciones establecidas por el texto refundido de la Ley del Suelo y el nuevo P.G.M.O, la Normativa sobre accesibilidad y demás normas aplicables. Su contenido es el preceptuado por el art. 76 del Reglamento de Planeamiento.

##### 2.1.2. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Estas Ordenanzas se aplicarán a toda actividad de construcción que se realice dentro de los límites del P.E.R.I.

##### 2.1.3. VIGENCIA.

Su entrada en vigor se producirá al día siguiente de la publicación en el Boletín Oficial de la Región de Murcia, y regirán hasta que no sean derogadas o modificadas con arreglo a derecho.

##### 2.1.4. OBLIGATORIEDAD.

Las presentes Ordenanzas tendrán carácter obligatorio a partir de su aprobación definitiva en todo el territorio del P.E.R.I., obligando a todas las personas privadas y públicas, y físicas o jurídicas en todas las actividades de edificación o urbanización que realicen, y en los usos que desarrollen.

##### 2.1.5. CARÁCTER.

Las Ordenanzas tienen carácter “PARTICULAR Y PROPIO DEL P.E.R.I”, por lo que en general regirán las Normas Urbanísticas del P.G.M.O de Molina de Segura para lo no previsto en aquellas.

##### 2.1.6. DESARROLLO.

Para el desarrollo de la presente modificación de P.E.R.I. se podrán utilizar las siguientes figuras urbanísticas:

a) Proyecto de Compensación: Se deberá formular proyecto de Compensación de propietario único, en el que se contemplarán las cesiones obligatorias y gratuitas al Ayuntamiento previstas en La presente modificación de P.E.R.I.

b) Proyecto de Urbanización: Se redactará con el contenido establecido en el Reglamento de Planeamiento, y cumpliéndose las normas. La presente modificación de P.E.R.I. y del Plan General de Molina de Segura.

c) Estudios de Detalle: Podrán redactarse con las finalidades de adaptar o reajustar las alineaciones y rasantes, u ordenar los volúmenes arquitectónicos.

d) Modificaciones del P.E.R.I: Se ajustarán a lo establecido en la legislación sobre el Régimen del Suelo.

e) Parcelaciones: Deberán respetar lo previsto en el presente PERI en cuanto a parcelas y fachadas mínimas. Las parcelaciones contemplarán la edificabilidad y el número de viviendas de las parcelas resultantes, que no podrán superar los de las parcelas primitivas.

f) Licencias de obras.- Todas las actividades de construcción, urbanización o establecimiento de usos urbanísticos que se realicen en el ámbito del P.E.R.I precisarán de la correspondiente licencia municipal, y se ajustarán al mismo y al nuevo P.G.M.O. de Molina de Segura.

## 2.2. RÉGIMEN URBANÍSTICO.

Las zonas establecidas en el P.E.R.I. son las siguientes:

### 1- RESIDENCIAL

UNIFAMILIAR AISLADA	(ZR-1)
UNIFAMILIAR AGRUPADA	(ZR-2) y(ZR-2')
COLECTIVA BLOQUES AISLADOS	(ZR-3)

### 2- COMERCIAL.

COMERCIAL EXTENSIVA	(ZC-E)
COMERCIAL INTENSIVA	(ZC-I)
3- EQUIPAMIENTO BÁSICO EDUCATIVO.	(QB1)

### 4- EQUIPAMIENTO DEPORTIVO PRIVADO. (EDP)

### 5- EQUIPAMIENTO PÚBLICO BÁSICO. (QB2)

### 6- ZONA VERDE PÚBLICA (ZV)

### 7- ZONA SERVICIOS (ZS-CT)

### 8- SISTEMAS INFRAESTRUCTURAS SI

### 9.- VIARIO

### 10.- SISTEMA GENERAL CARRETERAS SGC

## 2.3 NORMAS DE EDIFICACIÓN POR ZONAS.

### 2.3.1. ZONA RESIDENCIAL

#### A) ZR-1. UNIFAMILIAR AISLADA

- Concepto: Destinada a una vivienda unifamiliar aislada por parcela. Se permite la agrupación de parcelas sin aumentar densidades.

- Parcela mínima: La parcela mínima se establece en 600 m<sup>2</sup>.

- Edificabilidad: La edificabilidad máxima se corresponderá con los pertinentes planos. No computarán las terrazas, porches y lavaderos cubiertos o descubiertos. No computarán los sótanos cuando están destinados a aparcamiento o instalaciones auxiliares de la edificación, y siempre que no sobresalgan más de 1,50 m sobre la rasante de la parcela urbanizada circundante.

- Altura máxima: La altura máxima será de 2 plantas y 7 m y se medirá separadamente para cada cuerpo de edificación. Podrán sobrepasar estas alturas las cajas de escalera, cuartos de máquinas de ascensores, chimeneas, depósitos de agua e instalaciones. Se podrán realizar trasteros bajo cubierta inclinada con pendiente del 40% y con una superficie útil máxima de 10 m<sup>2</sup>, la cual no restará a la superficie útil máxima permitida. La altura mínima libre de planta será de 2,50 m en vivienda y de 2,30 m en garaje.

- Retranqueos: El retranqueo mínimo a viales y linderos será de 3 m. En caso de edificaciones agrupadas en una misma parcela la distancia mínima entre ellas será de 6 m.

- Usos: Permitido: Residencial

Compatibles: Podrán admitirse los usos anexos y complementarios al de vivienda conceptuados como despachos y servicios profesionales.

- Cerramientos: Las vallas de cerramiento entre parcelas y de éstas con las vías públicas tendrán una altura máxima de obra de 1,00 m, siendo el resto de elementos vegetales o verjas.

B) ZR-2 y ZR-2'. UNIFAMILIAR AGRUPADA.

- Concepto: Destinada a viviendas unifamiliares adosadas, agrupadas o aisladas en parcela, con accesos independientes o comunes. Se permite la agrupación de parcelas.

- Parcela mínima: La parcela mínima se establece en 300 m<sup>2</sup>.

- Alineaciones: Las definidas en los planos de ordenación, que serán las alineaciones de vallado exterior.

- Edificabilidad: La edificabilidad máxima se corresponderá con los pertinentes planos.

- Fondo edificable: No se limita.

- Altura máxima: 2 plantas (equivalente a 7'00 m. de altura de cornisa).

Por encima de la altura de cornisa se permite la construcción de áticos vinculados o buhardillas que no superen el 50% de la superficie ocupada por la planta inferior, siempre que queden situados bajo un plano inclinado imaginario con pendiente del 40% y que arranquen desde el extremo más saliente de la cornisa.

- Retranqueos: El retranqueo mínimo a todos los linderos será de 2 m. En caso de edificaciones agrupadas en una misma parcela la distancia mínima entre ella será de 4 m.

- Ocupación: La ocupación máxima no podrá superar el 50% de la superficie de la parcela, y se establece de acuerdo a las alineaciones definidas en los planos de ordenación.

- Usos: Permitido: Residencial

Compatibles:

Para Zona ZR-2. Podrán admitirse los usos anexos y complementarios al de vivienda conceptuados como despachos y servicios profesionales.

Para Zona ZR-2'. Además, de los anteriores podrán admitirse los usos según zona ZC-I de la presente ordenanza.

- Cerramiento: Las vallas de cerramiento entre parcelas y de éstas con las vías públicas tendrán una altura máxima de obra de 1,00 m, siendo el resto de elementos vegetales o verjas.

Alternativa de ordenación en grandes parcelas: Las parcelas con superficie superior a 2000 m<sup>2</sup> o que constituyan manzanas completas podrán someterse a la ordenanza ZR-3 en todos sus apartados, sin incremento de edificabilidad y previa tramitación de un Estudio de Detalle.

Cuando los proyectos de edificación abarquen la totalidad de una manzana o parcela superiora a 2.000 m<sup>2</sup>, tanto el Estudio de Detalle como el Proyecto de Urbanización podrán formar parte de los mismos, como anexos diferenciados. En

estos casos, la tramitación de todos los proyectos podrá realizarse en un único trámite, que se regulará por lo establecido en el artículo 142 de la ley 1/2005.

B) ZR-3. COLECTIVA BLOQUES AISLADOS.

- Concepto: Destinada a tipología de edificación aislada o en bloques abiertos, tanto para sustitución de edificaciones como para nuevos ensanches, destinados a vivienda colectiva y con libertad de posición dentro de la superficie ocupable.

- Parcela mínima: La parcela mínima se establece en 400 m<sup>2</sup>.

- Edificabilidad: La edificabilidad máxima se corresponderá con los pertinentes planos.

- Fondo edificable: No se limita.

- Altura máxima: 4 plantas

Altura máxima de cornisa: 13'50 m.

Por encima de la altura de cornisa se permite la construcción de áticos retranqueados conforme a las condiciones particulares establecidas por las normas del PGM.O..

- Retranqueos: Igual o superior a 5 m. de cualquier lindero, no afectando a los salientes ni a los vuelos.

La separación entre bloques edificados dentro de una misma parcela será igual o superior a 5m., afectando los vuelos.

Podrán ser ocupados para uso de garaje en situación enteramente bajo rasante.

- Ocupación: La ocupación máxima podrá ser total dentro de la superficie edificable, y se establece de acuerdo a las alineaciones definidas en los planos de ordenación.

No obstante, estos espacios podrán modificarse con los correspondientes estudios de detalles y proyectos de edificación, no pudiéndose reducir la superficie de los mismos.

- Usos: Permitido: Residencial

Compatibles: Talleres domésticos

Pequeños talleres y almacenes de venta en planta baja

Pequeño y mediano comercio en planta baja

Despachos profesionales domésticos

Oficinas en planta baja, en planta independiente o en edificio exclusivo

Servicios profesionales sin limitación

Terciario recreativo en categorías 1 y 2 en planta baja.

Otros terciarios en planta baja.

Hospedaje en edificio exclusivo

Residencia comunitaria

Equipamientos

Garajes en plantas bajo rasante

- Cerramiento: Las vallas de cerramiento entre parcelas y de éstas con las vías públicas tendrán una altura máxima de obra de 1,00 m, siendo el resto de elementos vegetales o verjas.

- Grandes parcelas:

Los Estudios de Detalle tendrán el contenido suficiente para definir la totalidad de la manzana o parcelas de superficie superior a 2000 m<sup>2</sup>, y sus

determinaciones serán desarrolladas mediante los correspondientes proyectos de urbanización.

Cuando los proyectos de edificación abarquen la totalidad de una manzana o parcela superior a 2.000 m<sup>2</sup>, tanto el Estudio de Detalle como el Proyecto de Urbanización podrán formar parte de los mismos, como anexos diferenciados. En estos casos, la tramitación de todos los proyectos podrá realizarse en un único trámite, que se regulará por lo establecido en el artículo 142 de la ley 1/2005.

En la ordenación de los Estudios de Detalle será obligatorio el cumplimiento de las siguientes condiciones que se postulan con carácter de mínimos:

#### 2.3.2. ZONA COMERCIAL

##### 1) ZONA COMERCIAL EXTENSIVA ZC-E.

###### TIPO DE EDIFICACIÓN

Edificación de uso comercial o de servicios públicos en todas sus categorías, adosada o agrupada y de dos plantas de altura máxima.

###### ALTURA DE EDIFICACIÓN

Será de 2 plantas y 7 m. Podrán edificarse sótanos y semisótanos según lo permitido en el P.G.M.O., que no podrán ocupar las zonas de retranqueo obligatorio.

###### PARCELA MÍNIMA

100 m<sup>2</sup>

###### RETRANQUEOS

No hay retranqueos a linderos

###### OCUPACIÓN

La ocupación máxima se establece de acuerdo a las alineaciones establecidas en los planos de ordenación.

###### EDIFICABILIDAD

Según cuadro de superficies de este PERI.

###### USOS PERMITIDOS

Todos los usos comerciales sin limitación.

###### APARCAMIENTOS

Según el artículo 355 de las normas urbanísticas del PGM y de acuerdo al uso establecido.

##### 2) ZONA COMERCIAL INTENSIVA ZC-I.

###### TIPO DE EDIFICACION

Edificación de uso comercial o de servicios públicos en todas sus categorías, adosada o agrupada en parcela y de dos plantas de altura máxima.

###### ALTURA DE EDIFICACIÓN

Será de 2 plantas y 7 m. Podrán edificarse sótanos y semisótanos según lo permitido en el P.G.M.O., que no podrán ocupar las zonas de retranqueo obligatorio.

###### PARCELA MINIMA

100 m<sup>2</sup>

###### RETRANQUEOS

No hay retranqueos a linderos

#### EDIFICABILIDAD

Según cuadro de superficies de este PERI.

#### USOS PERMITIDOS

Todos los usos comerciales sin limitación.

#### APARCAMIENTOS

Según el artículo 355 de las normas urbanísticas del PGM O y de acuerdo al uso establecido.

#### 2.3.3. ZONA DE EQUIPAMIENTOS.

##### TIPO DE EDIFICACIÓN

Edificación aislada en parcela de dos plantas de altura máxima, destinada a equipamientos colectivos de uso público, con titularidad pública o privada, y según los usos asignados a cada una de las subzonas.

##### ALTURA DE EDIFICACIÓN

Será de 2 plantas y 7 m. Pudiendo realizarse sótanos según lo permitido en el P.G.M.O.

##### PARCELA MÍNIMA

No se establece.

##### RETRANQUEOS

No se establece retranqueos para esta zona.

##### OCUPACIÓN

QB1: No se limita.

EDP: La ocupación máxima se establece de acuerdo a las alineaciones establecidas en los planos de ordenación.

QB2: No se limita.

##### EDIFICABILIDAD

Se establecen las mismas condiciones previstas por el P.G.M.O. para las zonas de equipamientos:

QB1: 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

EDP: según cuadro de superficies.

QB2: 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

##### USOS PERMITIDOS

QB1. Según P.G.M.O. de Molina de Segura.

EDP. Incluye los locales o edificios destinados a la práctica, exhibición o enseñanza de ejercicios de cultura física o deportes. Se permiten las construcciones necesarias tales como pabellones cubiertos, polideportivos, piscinas, etc., así como instalaciones complementarias (restaurantes, etc.). Además, comprenderá los usos de tipo cultural, asistencial, y de relaciones humanas en general.

QB2: Según P.G.M.O. de Molina de Segura.

##### APARCAMIENTOS

Uno por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación.

#### 2.3.4. ZONA VERDE PÚBLICA.

Se regirá por las Normas Urbanísticas en el P.G.M.O. de Molina de Segura para las zonas verdes de uso público.

#### 2.3.5. ZONA DE SERVICIOS.

Se destinará al uso asignado a cada una de las subzonas previstas, y se registrará según las normas del PGMO.

##### SUBZONA ZS-CT

Comprende los terrenos destinados a los Centros de Transformación de energía eléctrica previstos.

Los ZS-CT (Centros de Transformación) son elementos de cesión de uso. Se incorpora con el Anexo Plano 7.1 de Cesiones Eléctricas ZS-CT. Los citados Centros de Transformación han sido cedidos a la empresa suministradora Iberdrola por el Excmo. Ayuntamiento de Molina de Segura.

#### 2.3.6. SISTEMA INFRAESTRUCTURAS.

Se destinará al uso asignado a cada una de las zonas y se registrará según las normas del PGMO.

##### SI

Comprende los terrenos destinados a infraestructuras de agua potable.

#### 2.3.7. VIARIO.

Zonas destinadas a la circulación rodada o peatonal, o aparcamientos. Carecen de edificabilidad.

#### 2.3.8. SISTEMA GENERAL CARRETERAS.

Se destinará al uso de ampliación de carreteras y se registrará según las normas del PGMO".

Lo que se hace público de conformidad con el art. 140 y demás concordantes del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

Esta publicación servirá de notificación a todos aquellos interesados en el expediente que sean desconocidos, se ignore el lugar de notificación, o bien intentada la misma no se hubiese podido practicar de conformidad con el art. 59.4 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

Recursos que puede utilizar: Contra el presente acuerdo, se podrá interponer Recurso Contencioso Administrativo en el plazo de DOS MESES a partir del día siguiente a la presente notificación ante el órgano jurisdiccional competente de acuerdo con lo establecido en la Ley 20/1998 reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa, o Recurso Potestativo de Reposición ante el mismo órgano en el plazo de un mes contado desde el día siguiente al que se produzca la presente publicación, considerándose desestimado el recurso si transcurrido un mes desde la fecha de la interposición no se hubiera dictado y notificado resolución, conforme a lo establecido en la Ley 30/1992, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, pudiendo en tal caso interponer Recurso Contencioso-Administrativo en el plazo de seis meses contados a partir del día siguiente al que se considere desestimado el Recurso de Reposición.

Molina de Segura, 17 de diciembre de 2009.—El Alcalde, P.D., José A. Carbonell Contreras.