

I. COMUNIDAD AUTÓNOMA

3. OTRAS DISPOSICIONES

Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio

4949 Orden del Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas, y Ordenación del Territorio, de fecha 18 de marzo de 2014, relativa a la modificación n.º 72 de las NN. SS. de San Javier: cuadro de usos de las normas particulares de uso hotelero, parcela mínima edificable en suelo urbano y nueva norma particular de zona en el frente marítimo de Santiago de la Ribera. Asimismo se adjunta normas urbanísticas de este proyecto. Expte. 11/12 de planeamiento.

Con fecha 18 de marzo de 2014 el Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, ha dictado la siguiente Orden:

Antecedentes de hecho

Primero.- La presente modificación fue aprobada inicialmente mediante acuerdo plenario del Ayuntamiento de San Javier de 19 de abril de 2012 y sometida a información pública mediante la publicación de los correspondientes anuncios en los diarios La Verdad y La Opinión de 25 de abril de 2012 y BORM de 27 de ese mismo mes y año.

Segundo.- A solicitud del Ayuntamiento, la Dirección General de Territorio y Vivienda emitió, con fecha 10 de mayo de 2012, informe en el que se señalaban varias deficiencias.

Asimismo, con fecha 11 de julio de 2012 se emitió informe favorable por la Dirección General de la Sostenibilidad de la Costa y el Mar.

Tercero.- Con fecha 6 de septiembre de 2012 el Ayuntamiento de San Javier aprobó provisionalmente la modificación y la sometió de nuevo a información pública mediante su publicación en el BORM de 24 de septiembre de 2012.

En sesión plenaria de 20 de diciembre de 2012 del Ayuntamiento acordó aprobar el texto refundido de la modificación y resolver las alegaciones habidas durante el trámite de información pública.

La documentación anterior se remitió a esta Consejería mediante oficio registrado de entrada el 24 de enero de 2013.

Cuarto.- La Dirección General de Territorio y Vivienda, con fecha 7 de marzo de 2013 emitió un nuevo informe en el que se señalaban varias deficiencias.

Quinto.- Con objeto de subsanar tales deficiencias el Ayuntamiento de San Javier, con fecha 23 de mayo de 2013 remitió un texto refundido de la Modificación aprobado en sesión plenaria de 9 de mayo de 2013.

Sexto.- Con fecha 7 de junio de 2013, el Servicio de Urbanismo emitió informe sobre la documentación que hasta ese momento conforma la Modificación, y asimismo el Servicio de Ordenación del Territorio, con fecha 22 de julio de 2013 emite informe en el que se analiza el Estudio de Impacto Territorial de la modificación. Ambos obran en el expediente y, por coincidir sustancialmente con el siguiente dictamen, se obvia su reproducción. Y, la Comisión de Coordinación

de Política Territorial, en su sesión de 23 de julio de 2013, y, oídos los anteriores informes acuerda que con anterioridad a su aprobación definitiva deben ser subsanadas las deficiencias que se señalan:

«En relación con el epígrafe V-3.10.6 (IN-1-TH) se ha de suprimir el segundo párrafo con la alusión al EIT por inducir a confusión, ya que es un requisito previo a la calificación.

En el V-3.10.7, relativos al nuevo hospital, en la edificabilidad asignada al ámbito, se ha de recoger la del plan especial.

En distintas partes del documento como en las justificaciones y fichas numéricas se menciona el sistema general sanitario como perteneciente al suelo urbano cuando se trata de un sistema general en suelo no urbanizable, que debe localizarse gráficamente con más precisión (plano 17).

En relación con el sistema general viario de acceso, se ha de corregir la sección ajustándola a la prevista en el Plan Especial del Hospital (30 m).

Se ha de solicitar nuevo informe a la Demarcación de Costas previo a la aprobación definitiva.

En relación con el EIT, señalar que la comparación con los valores guía de la Orden de 20 de septiembre de 2010, de Funciones Urbanas, debe realizarse considerando los valores de edificabilidad residencial total prevista, o población en colmatación (siguiendo el modelo de las NN.SS.), y la reserva de suelo total de Sistema General de Equipamiento Sanitario ahora establecida, que supera ampliamente la anteriormente existente».

Séptimo.- La Dirección General de Bienes Culturales, con fecha 23 de julio de 2013, emitió informe en el que señala diversas cuestiones por retranqueos en el Paseo de Colón.

Sobre esta cuestión, en el informe del Servicio de Urbanismo de 16 de octubre de 2013 se señala lo siguiente: «El informe parece hacer referencia al cambio de alineaciones que propone el planeamiento respecto de las existentes. Sin embargo, se ha de señalar que la modificación no introduce cambios en las alineaciones vigentes, éstas fueron aprobadas en 1990. En relación con las condiciones de ordenación de estos inmuebles se ha introducido el artículo V-3.8.8.8 que establece que se deberá redactar estudio de detalle que posibilite la protección tanto de las edificaciones incluidas en el catálogo de edificaciones protegidas como de las especies vegetales arbóreas. Se les exime del cumplimiento de retranqueos».

Octavo.- Con objeto de subsanar tales deficiencias el Ayuntamiento, con fecha 2 de octubre de 2013 remitió un nuevo texto de la modificación aprobado en sesión plenaria de 12 de septiembre de 2013.

Noveno.- Examinado dicho proyecto, el Servicio de Urbanismo de la Dirección General de Territorio y Vivienda emitió, con fecha 16 de octubre de 2013, un último informe que señala que se subsanan las deficiencias.

Asimismo, el Servicio de Ordenación del Territorio, con fecha 30 de octubre de 2013, emitió un informe que indica que se ha subsanado la deficiencia anterior.

Décimo.- La Dirección General de Territorio y Vivienda, con fecha 8 de noviembre de 2013, requirió al Ayuntamiento para que completase el trámite de información pública realizado tras la aprobación provisional mediante la publicación de anuncios en dos diarios de mayor difusión regional.

Undécimo.- Con fecha 23 de diciembre de 2013 se recibe alegación de un particular que considera la modificación ilegal e improcedente.

Sobre esta alegación el Servicio de Urbanismo emitió, con fecha 14 de enero de 2014 un informe que a continuación se transcribe:

- «Injustificable cambio de uso manteniendo e incluso aumentado las condiciones de edificabilidad del uso institucional.

La inclusión del uso hotelero como alternativo al uso vigente se incluye en todo el frente que abarca la modificación, so solo en la parcela de institucional que se menciona en la alegación. Afecta igualmente a las ordenanzas del uso industrial y comercial. En el punto 1.6 de la memoria de la modificación se justifican los motivos que han llevado al Ayuntamiento a proponer la reordenación de este frente marítimo.

La edificabilidad asignada a la parcela del antiguo hospital los Arcos no aumenta. En la normativa propuesta V-3.10.6- IN-1TH, se recoge que el volumen es el "proveniente de la aplicación de los parámetros de la norma de origen IN-1".

- Aplicación de una normativa urbanística improcedente si se modifica el uso institucional por el hotelero.

La aplicación de la norma IN-1-TH solo resulta de aplicación a las parcelas que se califiquen como tal. Respecto de la norma IN-1, como se puede observar en el cuadro propuesto en el art. V-2.21, sigue estando prohibido el uso hotelero en las parcelas con esta calificación.

- Injustificable y torticero cálculo del aprovechamiento urbanístico.

La norma remite a un posterior Estudio de Detalle el cálculo de edificabilidad y justificación de la ordenación volumétrica correspondiente.

- Injustificable aumento de la altura máxima edificable que provoca perjuicios a terceros (vecinos colindantes) y al interés público, paseo marítimo y playa.

La ordenanza hotelera V-2-20 prevé para parcelas de uso residencial en las que se lleve a cabo una edificación destinada exclusivamente a uso hotelero la posibilidad de incrementar su altura en dos plantas, con lo que hay numerosas parcelas potencialmente en situación de poder incrementar su altura también en dos plantas.

- Falta de estudio de impacto ambiental que se provoca.

En el acuerdo de pleno se señaló que el informe de la DG de Medio Ambiente de 17/10/2012 estimó que la modificación no está sujeta a evaluación de planes y programas.

Consta informe de la DG Sostenibilidad de la costa y del mar 17/09/2013 favorable.

- Incoherente justificación urbanística donde prevalecen criterios económicos (incrementando el valor de los terrenos) a los urbanísticos.

En la modificación se aportan argumentos en los que se relacionan criterios económicos con los urbanísticos al considerar necesaria la inclusión de los usos de actividad económica entre los fundamentales o alternativos. No se incluyen consideraciones sobre la valoración de las parcelas tras la modificación.

- Ocultación de procedimientos administrativos relacionados y contemporáneos entre la modificación y la subasta pública de la parcela.

La modificación no hace referencia a la subasta de la parcela de los Arcos. Afecta a numerosos artículos y el ámbito es mucho mayor que el de la mencionada parcela».

Duodécimo.- Con fecha 25 febrero de 2014, el Ayuntamiento remite copias del acuerdo plenario de 13 de febrero de 2014, en el que a la vista del período de información pública, acuerda desestimar las alegaciones habidas en dicho período y ratificar los acuerdos anteriores.

Fundamentos de derecho

Primero.- De conformidad con lo previsto en los artículos 138 y 136 del Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, la competencia para aprobar las modificaciones de los instrumentos de planeamiento general que, como la presente, tienen carácter estructural corresponde al titular de esta Consejería.

Segundo.- La presente modificación tiene un triple objeto:

1.º Completar la relación de usos pormenorizados permitidos por la ordenanza IN-1_ Zona de Instituciones n.º 1 que actualmente no están específicamente relacionados en el cuadro de usos. También se pretende variar la vinculación, la compatibilidad y/o la alternancia del uso hotelero tanto en la ordenanza IN-1_ Zona de Instituciones n.º 1 (creando una variante de la misma, denominada con las siglas IN-1-TH), como en la ordenanza I-1_ Zona Industrial n.º 1 y C-1_ Zona Comercial n.º 1. Además propone cambiar la condición actualmente establecida para su uso de forma que se facilite la posible implantación de usos rotacionales en parcelas cuya calificación sea I-1, sin la obligatoriedad de destinar manzanas completas para ello.

Respecto del uso hotelero, se pretende definir los establecimientos hoteleros incluidos en la Ordenanza Hotelera, así como aclarar qué tipos de estos establecimientos son los permitidos como uso alternativo en parcelas superiores a 1.000 m², cuyo uso fundamental es el residencial individual con tipología de edificación aislada en parcela.

2.º Se pretende incluir en el Capítulo V.- Suelo Urbano, sub-capítulo V-1.- Normas Generales nuevos parámetros que permitan ampliar la excepcionalidad al cumplimiento de los parámetros geométricos de parcela extendiéndola a todas las ordenanzas de edificación del suelo urbano, de forma que pueda ser aplicable a todos los predios que tenga tal condición con anterioridad a la aprobación definitiva de esta modificación de NN.SS., ajustando también, en su caso, los parámetros de retranqueos, ocupación y edificabilidad en aquellos predios en los que se haga necesario.

3.º Introducir una nueva norma particular de zona (TD terciario-dotacional) a aplicar a todas las manzanas de Santiago de la Ribera situadas en el frente marítimo, desde la calle Conde Campillo hasta la Calle Ronda de Poniente. Su finalidad es homogeneizar el tratamiento urbanístico del frente marítimo de Santiago de la Ribera, priorizando los usos terciarios comerciales, hoteleros y rotacionales sobre el residencial, aunque manteniendo éste sin variación en cuanto a su edificabilidad actual.

Tercero.- De conformidad con lo previsto en el artículo 149.2 del TRLSRM al no haber incremento de edificabilidad residencial no es necesaria la compensación con mayores dotaciones.

Cuarto.- En el texto refundido de las NN.SS. el epígrafe V-2.21 sobre usos en la zona continental recogía una limitación, en cuanto al uso de salas y salones de juegos recreativos y/o de azar, de 300 metros respecto a centros educativos. Se constató que esa distancia era un error material ya que lo realmente aprobado eran 500 metros.

El referido error material se pretendió corregir en la Modificación n.º 70 de las NN.SS. sobre el que recayó un informe de la Dirección de los Servicios Jurídicos de 17 de diciembre de 2013 en el que se indicaba que el establecimiento de dicha distancia es una cuestión que afecta a la planificación en materia del juego y que, por tanto, el competente para establecer dicha limitación es el Consejo de Gobierno y no la normativa urbanística.

En consecuencia, debe dejarse el último párrafo del epígrafe V.2.21 con la limitación original de 300 metros.

Quinto.- En cuanto a la alegación indicada en el antecedente undécimo, además de lo indicado en el informe transcrito en dicho antecedente, debe indicarse que uno de los objetivos de la modificación es facilitar la implantación de usos hoteleros. Por ello la modificación, además de recoger la nueva ordenanza IN-1-TD permite que en las ordenanzas I-1 en el que el uso hotelero ya estaba previsto como alternativo en manzana completa ahora lo sea como alternativo en edificio exclusivo.

Sexto.- La tramitación de esta modificación cumple con los requisitos exigidos en los artículos 135 y 136 del antedicho Decreto Legislativo. Y, a tenor de los informes obrantes en el expediente, y, de conformidad con lo establecido en su artículo 137.a) procede su aprobación definitiva.

Visto el informe del Servicio Jurídico Administrativo de la Dirección General de Territorio y Vivienda, demás antecedentes que obran en el expediente, y a propuesta de la Directora General de Territorio y Vivienda, en uso de las facultades que me son conferidas

Dispongo

Primero.- Aprobar definitivamente Modificación n.º 72 de las NN.SS. de San Javier: Cuadro de usos de las normas particulares de uso hotelero, parcela mínima edificable en suelo urbano y nueva norma particular de zona en el frente marítimo de Santiago de la Ribera, salvo el último párrafo del epígrafe V.2.21 que deberá quedar con la limitación originaria de 300 metros.

Segundo.- Ordenar la publicación de la presente Orden y de la normativa que pudiera contenerse en dicho proyecto en el BORM de conformidad con lo establecido en el artículo 32.3 de la Ley Orgánica 4/1982, de 9 de junio, del Estatuto de Autonomía para la Región de Murcia, en relación con el artículo 151.2 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia; así como su notificación al Ayuntamiento y a todos los interesados que figuran en el expediente.

Lo que se publica de conformidad con lo previsto en el art. 60 de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en relación con el art. 11.2 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, de 20 de Junio de 2008, significándole que la presente Orden pone fin a la vía administrativa y, contra la misma podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Región de Murcia en el plazo máximo de dos meses contados desde el día siguiente al de su publicación.

No obstante, y, sin perjuicio de la formulación de cualquier otro que se estime procedente, podrá interponer –previamente al contencioso-administrativo– recurso de reposición ante este mismo órgano en el plazo de un mes, computado desde el día siguiente al de su publicación; no pudiéndose, en este caso, interponer el recurso contencioso-administrativo hasta que este de reposición sea resuelto expresamente o desestimado presuntamente por el transcurso de un mes desde su interposición sin que se le haya notificado resolución expresa.

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

Murcia, 27 de marzo de 2014.—La Directora General de Territorio y Vivienda, Yolanda Muñoz Gómez.

NORMAS URBANÍSTICAS

EL CAPÍTULO V de las NORMAS URBANÍSTICAS.- SUELO URBANO se modifica en los siguientes términos:

En el Sub-Capítulo V-1.- NORMAS DE EDIFICACIÓN,

*).- El Epígrafe V-1.1.- Solar edificable queda redactado del siguiente modo:

« V-1.1.- Solar edificable.-

De acuerdo con la legislación urbanística vigente, solamente podrá edificarse sobre parcelas de Suelo Urbano, calificadas como solares en los términos que dicha legislación señala y que posean previa licencia de Parcelación, como consecuencia de ampliar los aspectos específicos que para cada zona la Ordenanza establezca, a efectos de parcela mínima, sin perjuicio de las excepciones que se establezcan en cada una de las Normas Particulares de Zona. »

En el Sub-Capítulo V-2.- NORMAS GENERALES

*).- El Epígrafe V-2.6.- Alineaciones y retranqueos queda redactado

del siguiente modo:

« V-2.6.- Alineaciones y retranqueos.-

Definición.- Serán los definidos en los documentos gráficos de las presentes Normas, pudiéndose realizar edificación aislada en los casos en que exista Norma que lo permita. A partir del aprovechamiento determinado en el mismo apartado, el retranqueo de la edificación aislada será al menos 1/3 de la altura con un mínimo de tres metros, exceptuándose construcciones enteramente por bajo del plano medio de la rasante o rasantes o viales públicos. En lo referente a posibles excepciones, en cuanto a retranqueos se refiere, se estará a lo dispuesto en los sub-epígrafes V-2.22.1 y V-2.22.2 de estas Normas.

Tira de cuerda.-

1.º- El señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno será obligatorio, como requisito previo al comienzo de ejecución de las obras, en caso de licencias de movimiento de tierras, urbanización y edificación, cuando estas últimas se refieran a obras de nueva planta o ampliación a menos que tal operación no fuera precisa a juicio de los servicios competentes.

2.º- La Administración, a petición del interesado señalara fecha y hora para efectuar la tira de cuerdas, con una antelación mínima de setenta y dos horas.

3.º- El acto de tira de cuerdas se realizará con intervención del titular de la licencia, el técnico director de las obras y el empresario constructor de

las mismas, así como el técnico municipal. De dicho acto se levantará la correspondiente acta de tira de cuerdas, a la que se unirá el documento que acredite la superficie que comprenda la propiedad o titularidad del derecho, en virtud del cual se trate de edificar (certificación del Registro de propiedad o, en su defecto, del correspondiente registro fiscal).

4.º- El solar estará libre y desembarazado de obstáculos, para facilitar el replanteo de la línea. Firmará el técnico propietario, el ejemplar del plano de alineación y el acta, en señal de conformidad y el propietario recibirá la copia autorizada de estos documentos.

5.º- Si el acto no pudiera realizarse por incomparecencia de alguno de quienes deban intervenir de parte de la propiedad, volverá a intentarse a las cuarenta y ocho horas, siguientes, sin necesidad de nuevo señalamiento. La primera incomparecencia supondrá para el interesado la carga a satisfacer la tasa de tira de cuerdas en cuantía doble.»

*).-El Epígrafe V-2.16.- Retranqueos y Medianeras queda redactado del siguiente modo:

« V-2.16.- Retranqueos y Medianeras.-

En los casos donde la ordenanza establezca una condición de retranqueos a linderos, podrá establecerse adosamiento de las edificaciones mediante acuerdo entre los colindantes y siempre que sean o puedan ser coincidentes en el espacio de conexión. En cualquier caso se evitarán las medianeras vistas y si fuera esto inviable se tratarán con los mismos materiales que las fachadas principales. En lo referente a posibles excepciones, en cuanto a retranqueos se refiere, se estará a lo dispuesto en los sub-epígrafes V-2-22-1 y V-2.22.2 de estas Normas »

*).-El Epígrafe V-2.19.-Cerramiento de parcela-chaflanes.

Aplicación exclusiva a Zona Continental queda redactado del siguiente modo:

« V-2.19.- Cerramiento de parcela-chaflanes.-

Aplicación exclusiva a Zona Continental.-

Podrán cerrarse las parcelas cuya tipología sea de edificación aislada en parcela o de alineación de calles donde se haya previsto patios a fachada con muro construido cerrado hasta una altura máxima de 1,00 metro en fachada y 2,10 metros de altura en los linderos, pudiéndose aumentar estas alturas con cerramiento de jardinería o permeable a la vista hasta una altura de 3,50 metros.

En todas las intersecciones de calles, en las zonas con tipología de edificación aislada, se establecerán chaflanes que medirán 3,00 metros en ambas fachadas medidos a partir del punto de intersección de éstas, independientemente de la anchura de las calles. La superficie detrada por la aplicación de esta norma general en las zonas con tipología de edificación aislada será computable a efectos del cálculo de techo edificable sobre las parcelas en esquina, siempre y cuando los chaflanes se establezcan como cambios de alineación y no estuvieran previamente contemplados en la documentación gráfica de estas Normas. »

*).-Los Epígrafes V-2.20.1.- Ordenanza Hotelera.- Zona continental y

V-2.20.2.- Ordenanza Hotelera.- Zona de La Manga quedan redactados del siguiente modo:

« V-2.20.- Ordenanza Hotelera

V-2.20.1.- Zona continental

Cuando una parcela de uso residencial se destine exclusivamente al uso hotelero, se permite con carácter extraordinario y transitorio, mientras permanezca este uso, un aumento de edificabilidad por encima del permitido por la norma de aplicación. Este aumento se establece solamente para los establecimientos de hoteles y hoteles-apartamentos, calificados como tales en la legislación sectorial vigente en materia de regulación de establecimientos hoteleros de la región de Murcia y siempre que se destine únicamente a incrementar la superficie de los servicios generales y de las zonas comunes del establecimiento (espacios no habitacionales).

El incremento de edificabilidad, que en ningún caso superará el 35% de la edificabilidad permitida en la norma de aplicación, se situará dentro de la propia parcela, aumentando la profundidad edificable (sólo cuando se actúe por manzanas completas) o la ocupación; disminuyendo los retranqueos y/o construyendo hasta 2 plantas más, como máximo, de las permitidas en las Normas para la zona, sin que en ningún caso pueda superarse este límite.

En todo caso, será necesaria la redacción de un Estudio de Detalle, donde además de la justificación de la excepción de los parámetros que se propongan -teniendo en cuenta que el aumento de la ocupación no puede suponer la supresión de retranqueos a terceros- se determinará la superficie destinada a servicios generales y a zonas comunes del establecimiento (espacios no habitacionales) y la destinada a otros usos, debiendo ser esta última superficie menor o igual a la máxima permitida por la norma de aplicación sobre la parcela. Este Estudio de Detalle justificará igualmente el impacto que el aumento de edificabilidad ocasione en las infraestructuras existentes.

Previamente a la concesión de licencia se deberá aportar el informe previo sobre adecuación a la normativa vigente, clasificación y categoría que le pudiera corresponder en función de sus características, instalaciones y servicios, de acuerdo con la legislación sectorial vigente aplicable; también la inscripción registral de la finca y la edificación que sobre la misma se levanta, como indivisible y como unidad de explotación.

El cambio de uso o clasificación, supondrá automáticamente su paso al régimen de fuera de ordenación de la edificación, a efectos de la aplicación del régimen previsto en la Legislación Urbanística vigente.

V-2.20.2.- Zona de La Manga

Las parcelas calificadas como de uso hotelero y las que teniendo calificación de residencial colectivo se destinen total o parcialmente a uso específico hotelero tendrán como mínimo el volumen que proporcionalmente a su superficie le corresponda.

A este volumen se le añadirá un incremento de edificabilidad de hasta el 35% de prima destinada exclusivamente a incrementar la superficie de los servicios generales y de las zonas comunes del establecimiento (espacios no habitacionales) de acuerdo con la legislación sectorial vigente en materia de regulación de establecimiento hoteleros de la Región de Murcia, en las mismas condiciones establecidas por la ordenanza hotelera de la zona continental, reseñadas en el epígrafe anterior V-2.20.1.

Cuándo se actúe parcialmente en parcelas de calificación residencial colectivo, el incremento de edificabilidad de hasta el 35% de prima se aplicará únicamente a la parte de la edificabilidad que se destine a uso hotelero.

La posibilidad de agregación de parcelas unifamiliares a otras colindantes de uso hotelero o uso colectivo para su destino a establecimientos hoteleros se admite siempre y cuando se asegure la adecuada inserción en el entorno, reordenando los volúmenes mediante Estudio de Detalle que establezca además los viales interiores necesarios para completar, en su caso, los viales exteriores.

En todo caso, las parcelas unifamiliares agregadas deberán quedar libres de edificación, pudiendo destinarse a espacios ajardinados o deportivos. »

*)-El Epígrafe V-2.21.- Usos (zona continental) queda redactado del siguiente modo:

« V-2.21.- Usos (zona continental)

Para establecer los usos y compatibilidades de éstos con las distintas ordenanzas recogidas en la zona continental se establece el siguiente cuadro de aplicación en la zona continental exclusivamente, excluyendo la zona de La Manga.

Uso a Implantar	T-1	T-2	T-3	T-4	T-5	T-D	C-1	I-1	D-1	IN-1	IN-1 TH	E-L
Residencial Unifamiliar	C	C	C	F	C	C	V	V	V	V	V	O
Residencial Agrupado	C	F	F	F	F	C	O	O	O	O	O	O
Residencial Colectivo	F	O	F	O	F	C	O	O	O	O	O	O
Comercial	P	P	P	P	P	F	F	C	O	V	V	V
Industrial / Asistencial, Servicios	P	P	O	O	O	O	C	F	O	O	O	O
Industrial / Transformación, Obtención	O	O	O	O	O	O	O	F	O	O	O	O
Oficinas y Despachos Profesionales	C	P	P	P	P	P	C	C	V	V	V	O
Hotelero	A	A	A	A	A	A	A	A	O	O	A	O
Cultural-Docente	C	A	A	A	A	F	C	A	F	F	F	O
Sanitario-Asistencial	P	A	A	A	A	F	C	A	V	F	F	O
Cívico-Social	C	A	A	A	A	F	C	A	V	F	F	O
Administrativo Público	C	A	A	A	A	F	C	M	V	F	F	O
Servicios Públicos Institucionales	P	A	A	A	A	F	C	M	V	F	F	O
Servicios Públicos de Seguridad	P	A	A	A	A	F	C	M	V	F	F	O
Deportivo	P	A	A	A	A	F	C	A	C	F	F	V
Religioso	P	A	A	A	A	F	C	M	V	F	F	O
Espacios Libres	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	F

ORDENANZAS

LEYENDA USOS

F= Uso Fundamental A= Alternativo en Edificio Exclusivo

C= Uso Compatible V= Permitido vinculado al Uso Fundamental o al Uso Alternativo

P= Permitido en Planta Baja O= Uso No Permitido

o Edificio Exclusivo M= Alternativo en Manzana Completa

El uso concreto de salas y/o salones de juegos recreativos y/o de azar, se establece como uso compatible para cualquiera de las ordenanzas recogidas en las Normas Subsidiarias, salvo en su proximidad a cualquier centro educativo y/o docente, ya sea público, concertado o privado, de enseñanza oficial, centros de idiomas, academias, etc., en distancia inferior o igual a quinientos metros de radio, quedando como uso no permitido para las zonas definidas por el radio que se establece.»

*)- Se incluye un nuevo Epígrafe V-2.22. y dos nuevos Sub-epígrafes V-2.22.1 y V-2.22.2 redactados del siguiente modo:

« V-2.22.- Parámetros geométricos de parcela mínima.- Superficie mínima, frente mínimo, fondo mínimo, diámetro mínimo inscribible.- Aplicación a todas las normas particulares de zona en el suelo urbano

Los parámetros geométricos de parcela mínima establecidos en cada una de las normas particulares de zona del suelo urbano serán de obligado cumplimiento a efectos de parcelación, entendiéndose ésta como la división de un predio existente en dos o mas lotes susceptibles de ser edificados de acuerdo con las condiciones establecidas por la norma particular de zona que le sea de aplicación, así como también en los casos en los que se planteen variaciones en la superficie y/o dimensiones de los predios existentes, a excepción de las consideraciones que se establezcan, para casos especiales, en la correspondiente norma particular de zona que le sea de aplicación.

A efectos de edificación serán aplicables los mismos parámetros geométricos de parcela mínima establecidos por la norma particular de zona que le sea de aplicación en aquellos predios que provengan de parcelaciones a las que le son de aplicación las mismas condiciones referidas en el párrafo anterior.

Los predios existentes, edificados o no, que incumplan uno o más de uno de los parámetros geométricos de parcela mínima fijados por la norma particular de zona que le sea de aplicación o que a resultas de alteraciones superficiales y/o dimensionales sobrevenidas por la aplicación de condiciones impuestas de carácter legal de obligado cumplimiento queden en la misma circunstancia de incumplimiento, podrán ser eximidos del cumplimiento de los mencionados parámetros únicamente a efectos de edificación, siéndoles aplicables el resto de parámetros urbanísticos de su norma particular de zona.

V-2.22.1.- Cómputo de la edificabilidad, ocupación y medición de retranqueos en parcelas afectadas por nuevas alineaciones.

Cuando una parcela, cuya norma particular de zona establezca índice neto de edificabilidad y porcentaje de ocupación, se vea afectada por alteraciones superficiales y/o dimensionales sobrevenidas por la aplicación de condiciones impuestas de carácter legal de obligado cumplimiento que supongan cesión al dominio público no contemplada en las NN.SS. o sus instrumentos de desarrollo, para la obtención de la ocupación y edificabilidad total se considerará la parcela neta inicial antes de cesiones. Asimismo, en lo referente al cómputo volumétrico edificable en La Manga se estará también a lo dispuesto en el epígrafe V-2.13 de estas normas, tanto para las parcelas de uso individual como para las de uso colectivo, así como en los datos contenidos en los cuadros del anexo V de estas Normas, correspondiente a Fichas Numéricas, respecto al volumen total de los polígonos de uso colectivo.

Igualmente, a efectos de la medición de los retranqueos de la edificación a la línea de delimitación entre el dominio público y el dominio privado, establecidos por la norma particular de zona que le sea de aplicación, se considerará la parcela neta inicial antes de cesiones. En cualquier caso, el retranqueo efectivo de la edificación medido desde la alineación final resultante no podrá ser inferior a 2,00 metros.

V-2.22.2.- Retranqueos en parcelas de suelo urbano procedentes de demolición de edificaciones existentes.-

Adosamientos tácitos.

Las parcelas resultantes de la demolición de edificaciones existentes sobre predios incluidos en el suelo urbano y construidos con edificaciones tradicionales alineadas a vial, adosadas a la línea de fachada de parcela y/o a los linderos colindantes, sin retranqueos, cuya norma particular de zona sea de tipología aislada en parcela y le sea de aplicación lo estipulado en el epígrafe V-2.22, serán eximidas del cumplimiento del retranqueo a los linderos y, en su caso, a los frentes laterales de manzana, entendiéndose éstos como los lados de menor longitud de la misma, manteniéndose la obligatoriedad del retranqueo a los frentes principales de manzana, entendiéndose éstos como los lados de mayor longitud de la misma.

Este criterio excepcional únicamente podrá ser aplicado en aquellas parcelas que, estando en las circunstancias antes mencionadas, y tras aplicar los retranqueos fijados por su norma particular de zona, queden con una dimensión libre inferior a 5,00 metros para la fachada de la edificación y/o a 8,00 metros para el fondo de la misma.

La existencia de construcciones adosadas en parcelas colindantes será considerada como adosamiento tácito y en consecuencia las nuevas construcciones podrán adosarse sin necesidad de previo acuerdo entre propietarios colindantes, siempre y cuando este adosamiento lo sea en la misma ubicación, longitud y altura de las construcciones colindantes existentes y sean respetados los retranqueos en el resto de linderos. »

En el Sub-Capítulo V-3.- NORMAS PARTICULARES DE ZONA

*).- En los EPÍGRAFES V-3.1.3, V-3.1.7.3, V-3.2.3, V-3.2.5.3, V-3.2.6.3, V-3.3.3, V-3.4.3, V-3.5.3, V-3.7.3, V-3.11.2, V-3.13.4, V-3.14.3, V-3.15.4, V-3.16.3, V-3.17.3, V-3.20.3 y V-3.21.3 en sus apartados referentes a Parcela mínima edificable, tras la relación de los parámetros geométricos mínimos de parcela se incluye un nuevo texto redactado del siguiente modo:

« Se podrán autorizar edificaciones sobre parcelas inferiores a las descritas en aplicación de lo estipulado en el epígrafe V-2.22 de estas Normas, siempre que aquellas hayan alcanzado la condición de solar o estén en condiciones de alcanzarla antes de la finalización de las obras de edificación y cumplan las consideraciones establecidas en dicho epígrafe.»

*).- En los EPÍGRAFES V-3.2.3, V-3.2.5.3, V-3.2.6.3, V-3.3.3, V-3.4.3, V-3.5.3, V-3.7.3, V-3.11.2, V-3.13.4, V-3.14.3, V-3.15.4, V-3.16.3, V-3.17.3, V-3.20.3 y V-3.21.3 en sus apartados referentes a Retranqueos, tras la relación de los mismos se incluye un nuevo texto redactado del siguiente modo:

« En lo referente a posibles excepciones se estará a lo dispuesto en los sub-epígrafes V-2.22.1 y V-2.22.2 de estas Normas. »

*).- En los EPÍGRAFES V-3.2.3, V-3.2.5.3, V-3.2.6.3, V-3.3.3, V-3.4.3, V-3.5.3, V-3.7.3, V-3.11.2, V-3.13.4, V-3.14.3, V-3.15.4, V-3.16.3, V-3.17.3, V-3.20.3 y V-3.21.3 en sus apartados referentes a Edificabilidad sobre la parcela y Ocupación máxima, tras la relación de los mismos se incluye un nuevo texto redactado del siguiente modo:

« debiendo ser tenido en cuenta lo dispuesto en el sub-epígrafe V-2.22.1 de estas Normas. »

*).-Se incluye un nuevo Sub-epígrafe V-3.7.1.1.- Uso alternativo

Hotelero sobre parcelas calificadas I-1, tras el Sub-epígrafe V-3.7.1.- Calificación por Usos del Epígrafe V-3.7.- Zona Industrial n.º-1 _I-1, con la siguiente redacción:

« V-3.7.1.1.- Uso alternativo Hotelero sobre parcelas calificadas I-1.

Cuando una parcela calificada como I-1 se destine completamente de forma alternativa al uso específico hotelero podrá disponer de un aumento de edificabilidad de hasta el 25% sobre la edificabilidad resultante de aplicar los parámetros de su norma particular de zona, I-1, pudiendo concretarla con la construcción de hasta 2 plantas más sobre las permitidas inicialmente. El aumento de la edificabilidad permitida deberá ser destinado únicamente a incrementar la superficie de los servicios generales y de las zonas comunes del establecimiento hotelero (espacios no habitacionales), lo que deberá ser garantizado mediante la redacción de un Estudio de Detalle, que determine la superficie destinada a los servicios generales y zonas comunes y la destinada al resto de usos, debiendo ser esta última superficie menor o igual a la máxima permitida por la norma particular de zona I-1. Este Estudio de Detalle deberá justificar igualmente el impacto que el aumento de la edificabilidad ocasione en las infraestructuras existentes.

Previamente a la concesión de licencia como establecimiento hotelero se deberá aportar el informe previo sobre adecuación a la normativa vigente, clasificación y categoría que le pudiera corresponder en función de sus características, instalaciones y servicios, de acuerdo con la legislación sectorial vigente aplicable; también la inscripción registral de la finca y la edificación que sobre la misma se levanta, como indivisible y como unidad de explotación. »

*).-Se incluye un nuevo Sub-epígrafe V-3.8.1.1.- Uso alternativo

Hotelero sobre parcelas calificadas C-1, tras el Sub-epígrafe V-3.8.1.- Calificación por Usos del Epígrafe V-3.8.- Zona Comercial n.º-1 _C-1, con la siguiente redacción:

« V-3.8.1.1.- Uso alternativo Hotelero sobre parcelas calificadas C-1.

Cuando una parcela calificada como C-1 se destine completamente de forma alternativa al uso específico hotelero podrá disponer de un aumento de edificabilidad de hasta el 25% sobre la edificabilidad resultante de aplicar los parámetros de su norma particular de zona, C-1, pudiendo concretarla con la construcción de hasta 2 plantas más sobre las permitidas inicialmente. El aumento de la edificabilidad permitida deberá ser destinado únicamente a incrementar la superficie de los servicios generales y de las zonas comunes del establecimiento hotelero (espacios no habitacionales), lo que deberá ser garantizado mediante la redacción de un Estudio de Detalle, que determine la superficie destinada a los servicios generales y zonas comunes y la destinada al resto de usos, debiendo ser esta última superficie menor o igual a la máxima permitida por la norma particular de zona C-1. Este Estudio de Detalle deberá justificar igualmente el impacto que el aumento de la edificabilidad ocasione en las infraestructuras existentes.

Previamente a la concesión de licencia como establecimiento hotelero se deberá aportar el informe previo sobre adecuación a la normativa vigente, clasificación y categoría que le pudiera corresponder en función de sus características, instalaciones y servicios, de acuerdo con la legislación sectorial

vigente aplicable; también la inscripción registral de la finca y la edificación que sobre la misma se levanta, como indivisible y como unidad de explotación. »

*).-Se incluye un nuevo Epígrafe V-3.8.8.- Zona Terciario-Dotacional, T-D, y sus correspondientes Sub-epígrafes desde el V-3.8.8.1 hasta el V-3.8.8.8 redactados del siguiente modo:

« V-3.8.8.- Zona Terciario-Dotacional, T-D

Tipología de ordenanza: aislada en parcela

V-3.8.8.1.- Calificación por usos

Usos Fundamentales: Comercial y Dotacional (Equipamientos)

Usos Compatibles: Residencial unifamiliar, agrupado y colectivo y Espacios Libres

Uso Alternativo en edificio exclusivo: Hotelero

Uso Permitido en planta baja o edificio exclusivo: Oficinas y Despachos profesionales

Uso Prohibido: Industrial en todas sus categorías

V-3.8.8.2.- Ámbito de aplicación

Será el grafiado con las siglas T-D como parcelas edificables en las áreas de suelo urbano del término municipal de San Javier.

V-3.8.8.3.- Parámetros de aplicación

-Parcela mínima edificable:

a) Superficie mínima: 300,00 m²

b) Fachada mínima 12,00 m.

c) Fondo mínimo: 14,00 m.

d) Diámetro mínimo inscribible: 12,00 m.

Se podrán autorizar edificaciones sobre parcelas inferiores a las descritas en aplicación de lo estipulado en el epígrafe V-2.22 de estas Normas, siempre que aquellas hayan alcanzado la condición de solar o estén en condiciones de alcanzarla antes de la finalización de las obras de edificación y cumplan las consideraciones establecidas en dicho epígrafe.

- Edificabilidad sobre la parcela:

- El índice neto de edificabilidad es de 1,70 m²/m²

- Máximo 0,70 m²/m² para uso residencial.

debiendo ser tenido en cuenta lo dispuesto en el sub-epígrafe V-2.22.1 de estas Normas.

- Ocupación máxima sobre la parcela:

Será la obtenida tras la aplicación de los retranqueos obligatorios, debiendo ser tenido en cuenta lo dispuesto en los sub-epígrafes V-2.22.1 y V-2-22.2 de estas Normas, en cuanto a retranqueos se refiere.

- Altura máxima en plantas y en metros:

- 2 plantas, 8,00 metros.

La altura máxima en metros se medirá a la cara inferior del último forjado o en su defecto a la altura de cornisa, siendo el punto de referencia la intersección con el plano vertical del cerramiento exterior de fachada, debiendo cumplirse lo establecido en el epígrafe V-2.15 de estas Normas.

- Sótanos y Semisótanos:

Permitidos, debiendo cumplirse lo establecido en el epígrafe V-2.14 de estas Normas.

- Retranqueos de la edificación y medianeras:

- A vial público o a dominio público: 3,00 metros

- A linderos colindantes:

- En planta baja las edificaciones podrán adosarse libremente entre sí.

- En las restantes plantas la separación mínima a línea de medianería será de 3,00 metros.

No obstante, si se opta por retranquear la edificación en planta baja, ésta deberá alejarse un mínimo de 3,00 metros de los linderos con predios colindantes. Ahora bien, en caso de efectuarse, estos retranqueos deberán estudiarse de forma que a través de los paramentos retranqueados las dimensiones de iluminación natural y/o ventilación no sean inferiores a las establecidas por las normas sectoriales que sean de aplicación en función del uso al que se destine la edificación, procurando a su vez no dejar medianeras colindantes vistas o, en su caso, tratarlas con calidad de fachada.

En lo referente a posibles excepciones se estará a lo dispuesto en los sub-epígrafes V-2-22-1 y V-2.22.2 de estas Normas.

En los casos en los que aún tras la aplicación del retranqueo mínimo de 3,00 metros a la línea de frente de parcela en la fachada marítima, la zona de afección de la servidumbre de protección del Dominio Público Marítimo Terrestre (SP del DPMT) sea mayor que el mencionado retranqueo, las áreas de las manzanas así afectadas deberán quedar libres de edificaciones y los usos planteados deberán cumplir lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley 22/1988, de Costas.

- Construcciones sobre la altura máxima permitida:

Las construcciones permitidas por encima de la altura máxima deberán cumplir lo estipulado en el epígrafe V-2.15.1 de estas Normas.

- Patios interiores y patios a fachada:

Los patios interiores y los patios a fachada, en su caso, deberán cumplir lo estipulado en el epígrafe V-2.18 de estas Normas.

- Cerramiento de parcela:

Los cerramientos de parcela deberán cumplir lo estipulado en el epígrafe V-2.19 de estas Normas.

V-3.8.8.4.- Aparcamientos

Deberá preverse como mínimo una plaza de aparcamiento por cada 100,00 m² construidos de uso comercial y/o dotacional y una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100,00 m² construidos de uso residencial.

V-3.8.8.5.- Criterios de cómputo

La forma de medición de las cuantificaciones explícitas de la presente Ordenanza serán las generales del Anexo IV «Criterios de Cómputo Urbanístico».

V-3.8.8.6.- Régimen Jurídico Urbanístico

Será, en todos los aspectos, consecuente con el definido para el Suelo Urbano en el vigente Ordenamiento Urbanístico, a los efectos de derechos y cargas, tramitación y cualquier otro aspecto jurídico administrativo.

V-3.8.8.7.- Edificaciones, obras e instalaciones en la servidumbre de protección del Dominio Público Marítimo Terrestre.

La Zona de Servidumbre de Protección deberá quedar libre de edificaciones y los usos planteados deberán cumplir lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley 22/1988, de Costas.

Las obras e instalaciones existentes en servidumbre de protección estarán a lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 22/1988, de Costas.

V-3.8.8.8.- Estudio de Detalle sobre parcelas calificadas como T-D.

En aquellas parcelas calificadas como T-D, sobre las que también se grafien las siglas ED (T-D_ED), se deberán redactar estudios de detalle que, sin aumentar la edificabilidad ni el volumen generado por la ordenanza T-D, posibilite la protección tanto de las edificaciones incluidas en el Catálogo de Edificaciones Protegidas (si éstas existen) como de las especies vegetales arbóreas existentes en el interior de la parcela y que sean de especial interés.

Para la consecución de los objetivos de protección arquitectónica, medioambiental y paisajística de la redacción del mencionado Estudio de Detalle, a los efectos de la ordenación de los volúmenes, así como de la adaptación y ajuste de las alineaciones y rasantes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento y para posibilitar la concreción del aprovechamiento urbanístico que le confiere su norma particular de zona, a estas parcelas se les exige del cumplimiento de los apartados relativos a -Altura máxima en plantas y en metros y -Retranqueos de la edificación y medianeras, ambos del epígrafe V-3.8.8.3.- Parámetros de aplicación; el primero de ellos en lo que se refiere al n.º máximo de plantas permitido, que podrá aumentarse en una planta más, y el segundo de ellos en lo que se refiere a los retranqueos de la edificación, que podrán ser libres, manteniéndose no obstante las condiciones establecidas para las medianeras. »

*).-Se incluye un nuevo Sub-epígrafe V-3.10.6.- IN-1-TH, Zona de Instituciones n.º-1- y Terciario-Hotelero.- Uso alternativo Hotelero sobre parcelas calificadas IN-1-TH, del Epígrafe V-3.10.- Zona de Instituciones n.º-1- IN-1, con la siguiente redacción:

« V-3.10.6.- IN-1-TH, Zona de Instituciones n.º-1- y Terciario Hotelero.

Uso alternativo Hotelero sobre parcelas calificadas IN-1-TH.

Cuando una parcela calificada como IN-1-TH se destine a Equipamiento, ya sea público o privado, le serán de aplicación todas las determinaciones relativas a la norma IN-1 genérica.

Cuando una parcela calificada como IN-1-TH se destine completamente de forma alternativa a uso específico Hotelero le serán de aplicación las siguientes determinaciones:

En lo referente a los usos específicos permitidos dentro del uso genérico Hotelero, se establecen para las parcelas calificadas como IN-1-TH únicamente los establecimientos hoteleros clasificados como hoteles y hoteles-apartamentos por la legislación sectorial vigente en materia de regulación de establecimientos hoteleros de la región de Murcia.

Al objeto de liberar suelo en el interior de la parcela para destinarlo a usos complementarios del establecimiento hotelero, tales como jardines, piscinas, instalaciones deportivas descubiertas, etc., se permite reordenar el volumen máximo permitido sobre la parcela, proveniente de la aplicación de los parámetros de la norma de origen IN-1, mediante el correspondiente Estudio de Detalle,

reduciendo la ocupación mediante el establecimiento de retranqueos mínimos de 1/3 de la altura del edificio, con un mínimo de 3,00 metros, tanto a viario público como a espacios libres públicos y a linderos con parcelas colindantes, así como aumentando la altura hasta 2 plantas más sobre las permitidas por la Norma Particular de Zona IN-1, hasta un máximo de 5 plantas y 17,50 metros, sin que en ningún caso pueda superarse este límite. Respecto a las construcciones permitidas sobre la altura máxima se estará a lo dispuesto en el epígrafe V-2.15.1 de estas Normas.

Asimismo y antes de la concesión de licencia como establecimiento hotelero se deberá aportar el informe previo sobre adecuación a la normativa vigente, clasificación y categoría que le pudiera corresponder en función de sus características, instalaciones y servicios, de acuerdo con la legislación sectorial vigente aplicable; también la inscripción registral de la finca y la edificación que sobre la misma se levanta, como indivisible y como unidad de explotación. »

*).-Se incluye un nuevo Sub-epígrafe V-3.10.7.- Parámetros específicos para el Sistema General de Equipamiento Sanitario (IN-1-SG.Eq. Sanitario), del Epígrafe V-3.10.- Zona de Instituciones n.º-1- IN-1, con la siguiente redacción:

« V-3.10.7.- Parámetros específicos para el Sistema General de Equipamiento Sanitario (IN-1-SG. Eq. Sanitario)

La parcela de Sistema General Existente, calificada como IN-1-SG. Eq. Sanitario, tendrá las siguientes condiciones específicas:

Usos permitidos:

Uso Sanitario y los complementarios y/o auxiliares que guarden relación con el Uso fundamental Sanitario

Tipología edificatoria:

Bloque abierto

Ocupación de la parcela:

No se limita

Edificabilidad máxima:

80.048 m² sobre parcela de 100.000 m², lo que supone un índice de edificabilidad de 0,80048 m²/m².

Retranqueos de la edificación:

10,00 metros a todo linderos, excepto caseta de control de accesos para la que se reduce el retranqueo mínimo a 5,00 metros.

Número máximo de plantas:

Cuatro (Bajo +III). Se permiten plantas bajo rasante destinadas a aparcamientos, construcciones auxiliares e instalaciones propias del uso principal.

Altura en metros:

No se limita, siendo la necesaria para atender adecuadamente los usos permitidos en la parcela.

Aparcamientos:

El número mínimo de aparcamientos será el mayor de los obtenidos al aplicar cada uno de los dos siguiente criterios: una plaza de aparcamiento por cada 100,00 m² construidos o dos plazas por cada cama de uso hospitalario.

Para el resto de condiciones se estará a lo dispuesto en las normas generales de estas Normas Subsidiarias, en la norma básica genérica IN-1 y en las normas del Plan Especial del Nuevo Hospital del Mar Menor. »

*).-En el Sub-epígrafe V-3.11.1 del EPÍGRAFE V-3.11 NORMAS EDIFICACIÓN SUELO URBANO ZONA RESIDENCIAL INDIVIDUAL NÚMEROS 1, 2 y 3, R-I-1, R-I-2 y R-I-3 en el apartado relativo a Equipamiento Social el párrafo aclarativo queda redactado del siguiente modo:

« En este apartado se incluyen los dotacionales de carácter turístico tales como establecimientos hoteleros clasificados como hoteles y hoteles-apartamentos por la legislación sectorial vigente en materia de regulación de establecimientos hoteleros de la región de Murcia. »

*).-En el Sub-epígrafe V-3.11.1 del EPÍGRAFE V-3.11 NORMAS EDIFICACIÓN SUELO URBANO ZONA RESIDENCIAL INDIVIDUAL NÚMEROS 1, 2 y 3, R-I-1, R-I-2 y R-I-3 en el sub-apartado B) Hostelería del apartado I) Clasificación General de los servicios de Interés Público y Social el párrafo explicativo queda redactado del siguiente modo:

« B) Hostelería: Comprende aquellos servicios al público destinados al alojamiento temporal, incluyendo las residencias y actividades complementarias de las mismas, incluidos los establecimientos hoteleros clasificados como hoteles y hoteles-apartamentos por la legislación sectorial vigente en materia de regulación de establecimientos hoteleros de la región de Murcia. »

*).-El Sub-epígrafe V-3.11.6 Parcelas afectadas por ZMT del EPÍGRAFE V-3.11 NORMAS EDIFICACIÓN SUELO URBANO ZONA RESIDENCIAL INDIVIDUAL NÚMEROS 1, 2 y 3, R-I-1, R-I-2 y R-I-3, queda redactado del siguiente modo:

« V-3.11.6.- Parcelas afectadas por D.P.M.T. (que incluye la antigua Z.M.T.) y sus servidumbres.

En el caso de que una parcela se vea afectada por el DPMT (que incluye la extinta ZMT) y sus servidumbres en un porcentaje mayor o igual al 50% de su superficie, la edificación podrá realizarse a línea de fachada y reducir a 3,00 metros los retranqueos a linderos con otras parcelas y con posibilidad de adosarse con el preceptivo acuerdo.

Igualmente, si la superficie neta resultante al objeto de ubicar la edificación, una vez aplicada la línea de servidumbre de protección, resulta igual o inferior al 30% de la superficie máxima de ocupación de la parcela, no será de aplicación la limitación establecida para la tercera planta en el apartado relativo a los parámetros de altura máxima.

En aquellas parcelas que se vean afectadas por la zona de servidumbre de protección de forma tal que la zona libre de la citada afección no posea un fondo útil mayor o igual a 5,00 metros en toda su longitud, medidos desde la línea de fachada de la parcela con vial público y hasta la línea de delimitación de la zona de servidumbre de protección, se permitirán de forma parcial los usos dotacionales, relacionados en el epígrafe V-3.11.1 de estas Normas, con carácter alternativo y sin la obligación de destinar una superficie mínima de 1.000 m², con independencia de la superficie inicial de la parcela así como de su superficie neta resultante una vez deducidas las posibles superficies de DPMT, siéndoles de aplicación el resto de condiciones establecidas en el citado epígrafe V-3.11.1 de estas Normas. Los usos permitidos en la zona de servidumbre de protección deben encuadrarse dentro de los estipulados por la vigente legislación estatal

en la materia, debiendo prestar servicios necesarios o convenientes para el uso del Dominio Público Marítimo-Terrestre o pudiendo ser instalaciones deportivas descubiertas, estando sujetos a la preceptiva autorización del organismo sectorial regional competente en la materia, que establecerá las condiciones que se estimen necesarias para la protección del dominio público.

En caso de destinar la parcela a los usos dotacionales privados permitidos en servidumbre de protección, quedarán sin efecto las excepciones relativas tanto a los retranqueos de la edificación a fachada y a linderos, como la relativa a la eximencia de la limitación establecida para la tercera planta, que por tanto serán las fijadas en el epígrafe V-3.11.2 de esta Norma. »

El ANEXO III de las NORMAS URBANÍSTICAS.- DEFINICIONES APLICABLES A ESTAS NORMAS se modifica en los siguientes términos:

En el Sub-Capítulo III-2.- DEFINICIONES Y TERMINOLOGÍA,

*).-En el Epígrafe III-2.2.- En los predios el apartado c) Parcela mínima queda redactado del siguiente modo:

« c) Parcela mínima. La menor superficie de parcela neta admisible a efectos de parcelación y edificación, en su caso. En lo referente a posibles excepciones se estará a lo dispuesto en el epígrafe V-2.22 de estas Normas. »

El ANEXO V de las NORMAS URBANÍSTICAS.- FICHAS NUMÉRICAS se modifica así:

« El Cuadro Numérico correspondiente al núcleo de Santiago de la Ribera queda en la siguiente forma:

SANTIAGO DE LA RIBERA

FICHAS NUMERICAS

	RESID.	IND.	COM.	S.E.L.	S.E.L.(L)	SOC.(PB)	SOC.(PR)	DOC.(PB)	DOC.(PR)	DEP.	APAR.	VIAL.	TOTAL
U.A. N.º 1		32.145		3.780		3.760						22.853	62.538
U.A. N.º 2	19.499			3.750			470					9.931	33.650
U.A. N.º 3	17.705					6.968						7.205	31.878
U.A. N.º 4	11.740										1.269	6.072	19.081
U.A. N.º 5													0
U.A. N.º 6													0
U.A. N.º 7	17.196			3.000		6.960						9.638	36.794
U.A. N.º 8	35.600										1.043	16.685	53.328
PERI CAMPOM.													90.961
P. LA Balsa	8.030						304					5.440	13.774
C. DEL AIRE	264.995		3.660	39.618			9.724		25.473		1.012	33.273	377.755
P.P. POZUELOS	171.635		1.100	33.497		9.200					4.616	73.712	293.760
C. V. CARMEN	31.040		468	7.086			390				1.188	17.462	57.634
C. V. FUENS.	22.990		625	4.552				495			774	16.160	45.596
RESTO S. URB.	632.516	7.350	3.358	43.371	1.135	7.162	1.700	12.000		46.814	22.341	420.343	1.198.090
TOTAL	1.232.946	39.495	9.211	138.654	1.135	34.050	12.588	12.495	25.473	46.814	32.243	638.774	2.314.839
Proporción Dotaciones por m ² /hab.colm.				6,10	0,05	1,50	0,55	0,55	1,12	2,06	1,42		13,36

El Cuadro Numérico correspondiente al núcleo de Pozo Aledo queda en la siguiente forma:

POZO ALEDO

FICHAS NUMERICAS

	RESID.	IND.	COM.	S.E.L.	S.E.L.(L)	SOC.(PB)	SOC.(PR)	DOC.(PB)	DOC.(PR)	DEP.	APAR.	VIAL.	TOTAL
U.A. N.º 1	7.762			1.392								7.796	16.950
U.A. N.º 2	10.341				540	1.056						9.112	21.049
U.A. N.º 3	9.500				1.300	1.100						7.600	19.500
U.A. N.º 4	11.591				216	1.086				1.571		10.228	24.692
U.A. N.º 5	5.614				1.561						630	8.975	16.780
U.A. N.º 6		1.900			500							7.100	9.500
RESTO S.U.	8.600				1.400	2.800						9.500	22.300
S.G.Eq.Sanitario(*)						(*)100.000							(*)100.000
TOTAL	53.408	1.900	0	1.392	5.517	106.042	0	0	0	1.571	630	60.311	230.771
Proporción Dotaciones por m ² /hab.colm.				1,46	5,80	111,39	0,00	0,00	0,00	1,65	0,66		120,96



(*) La dotación de S.G. Eq. Sanitario, ubicada en Suelo No Urbanizable, es una dotación computada como SOC.(PB) e incluida en este núcleo por su proximidad a él, sin embargo asiste a todos los núcleos del término municipal a excepción de La Manga del Mar Menor. »