

## I. COMUNIDAD AUTÓNOMA

### 3. OTRAS DISPOSICIONES

Consejería de Fomento, Obras Públicas y Ordenación del Territorio

**930 Acuerdo adoptado por el Consejo de Gobierno en fecha 19 de diciembre de 2014, relativo a la aprobación definitiva de la modificación del Plan Especial PE-SZ4, en Santiago y Zairaiche, Murcia. Expte. 104/12 de planeamiento.**

Con fecha 19 de diciembre de 2014 el Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia ha adoptado el siguiente acuerdo:

**Primero.-** El Ayuntamiento de Murcia, mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 4 de julio de 2012, aprobó inicialmente la modificación, y, lo sometió a información pública de un mes de duración mediante la inserción de los correspondientes anuncios en los diarios La Verdad y La Opinión de 13 de diciembre de 2012 y BORM de 12 de ese mismo mes, y la sometió, igualmente, a informe de la Dirección General de Territorio y Vivienda.

La Dirección General de Territorio y Vivienda, con fecha 9 de enero de 2013, solicitó del Ayuntamiento que aclarase si se trataba de una modificación o una revisión a efectos de su tramitación.

**Segundo.-** Mediante oficio registrado de entrada el 8 de mayo de 2013 el Ayuntamiento consideró que se trataba de una modificación.

A la vista de esta documentación y de la aprobada inicialmente, la Dirección General emitió informe con fecha 31 de mayo de 2013.

**Tercero.-** La presente modificación fue aprobada provisionalmente mediante acuerdo plenario de 19 de diciembre de 2013 y remitido a la Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio para su aprobación definitiva mediante oficio registrado el 26 de febrero de 2014.

**Cuarto.-** Con fecha 12 de marzo de 2014, el Servicio de Urbanismo emite informe sobre la documentación que hasta ese momento conforma dicho plan, y que indicaba una serie de deficiencias. Y, la Comisión de Coordinación de Política Territorial, en su sesión de 25 de septiembre de 2014, acordó que con anterioridad a su remisión a la Dirección de los Servicios Jurídicos debía subsanarse la siguiente deficiencia:

«A los efectos de edificabilidad de los puntos 1.3.1 y 2.3.1 cabe señalar que los criterios de cómputo de la superficie edificada han de ser los del PGMO con lo que no se han de incluir supuestos no contemplados en el mismo que no vienen justificados por una problemática específica de la zona. Por lo que, los apartados 2 y 3 no están en consonancia con lo establecido en el Plan General, ya que, el mismo, exige el uso público de espacios porticados para no computar dichas superficies. A su vez, las superficies bajo rasante difícilmente quedan realmente abiertas».

**Quinto.-** Con fecha de registro de entrada de 29 de septiembre de 2014 el Ayuntamiento remitió un documento de subsanación aprobado en sesión plenaria de 29 de mayo de 2014.

**Sexto.-** Examinada la anterior documentación, el Servicio de Urbanismo emitió, con fecha 13 de octubre de 2014, un último informe que indica que se ha subsanado la deficiencia.

**Séptimo.-** La Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo, con fecha 16 de octubre de 2014 informa favorablemente la aprobación definitiva de la presente modificación.

**Octavo.-** Con fecha 5 de noviembre de 2014 se emite informe favorable por el servicio jurídico de la Secretaría General de la Consejería de Fomento, Obras Públicas y Ordenación del Territorio.

**Noveno.-** Con fecha 9 de diciembre de 2014 la Dirección de los Servicios Jurídicos emitió informe favorable a la presente modificación. No obstante, dicho informe señala que se debe subsanar la observación relativa a que en los fundamentos se incorpore de manera expresa y concluyente la aclaración relativa al carácter revisor o modificadorio del proyecto.

**Décimo.-** Mediante diligencia del Servicio Jurídico-Administrativo de la Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo de 10 de diciembre de 2014 se produce la aclaración señalada por la Dirección de los Servicios Jurídicos cuyo contenido se incorpora a los fundamentos jurídicos del acuerdo.

#### **Fundamentos de derecho**

**Primero.-** De conformidad con lo establecido en el artículo 149.3 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 (TRLSRM) corresponde al Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma la aprobación definitiva de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento que, como la presente, tienen por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de los espacios libres públicos previsto en aquéllos.

**Segundo.-** La presente modificación tiene por objeto la modificación del plan especial del ámbito PE-Sz4 del Plan General de Murcia, con una superficie de 73.911m<sup>2</sup>.

La modificación responde a que durante la elaboración del proyecto de reparcelación se vio que muchas parcelas quedaban sin frente de fachada a vial con acceso rodado y que para resolver los accesos, tanto a las plantas de sótano como en superficie, se debían prever una serie de servidumbres de paso.

Consecuencia de lo anterior se propone una nueva ordenación, que mejorando la anterior, resuelva los anteriores problemas de gestión.

Conforme a lo previsto en el artículo 149.3 TRLSRM cuando las modificaciones de los instrumentos de planeamiento tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de los espacios libres públicos deberá justificarse el interés público y su compensación con igual superficie.

Por lo que se refiere a la compensación, esta modificación incrementa la superficie de espacios libres prevista y, según los informes técnicos, las zonas verdes se transforman en dos de mayor tamaño con mayor accesibilidad desde el viario.

**Tercero.-** La Dirección de los Servicios Jurídicos con fecha 9 de diciembre de 2014, emitió informe favorable. No obstante, dicho informe señala que se debe subsanar la observación relativa a que en los fundamentos se incorpore

de manera expresa y concluyente la aclaración relativa al carácter revisor o modificadorio del proyecto.

Sobre esta cuestión se informó por el Servicio Administrativo de Planeamiento del Ayuntamiento de Murcia, con fecha 25 de abril de 2013 señalando que: «aún aceptando que el art. 148 estuviera orientado al planeamiento de desarrollo, no parece desprenderse del objeto del proyecto de Modificación la "sustitución íntegra del plan anterior"». Por otra parte, el proyecto técnico una vez se aclaró esta cuestión fue titulado como modificación de plan especial y siempre se hizo referencia expresa en su contenido a modificación.

El artículo 148.1 del TRLSRM define revisión del planeamiento como la adopción de nuevos criterios respecto al modelo de desarrollo urbano y territorial que den lugar a un nuevo Plan sustitutorio del anterior.

Dicho precepto no distingue entre revisión de planeamiento general y de desarrollo por lo que, en principio, debe admitirse la posibilidad teórica de que un planeamiento de desarrollo pueda ser revisado.

Por tanto, el elemento determinante para determinar si la innovación en un planeamiento debe considerarse como una mera modificación o como una revisión es la relativa al modelo de desarrollo urbano y territorial.

En el presente caso, si bien se produce una reordenación de las manzanas del plan especial debe considerarse como modificación y no como revisión por cuanto los elementos determinantes del modelo de desarrollo urbano y territorial continúan inalterados con la nueva ordenación. En este sentido la edificabilidad es la misma (118.996 m<sup>2</sup> edificables), el viario estructurante sigue siendo el mismo, así como los usos (residencia) y la tipología edificatoria (RS, edificación abierta) siguen siendo los mismos.

**Cuarto.-** La tramitación de esta modificación, cumple con los requisitos exigidos en los artículos 140 y 149.3 del TRLSRM. Y a tenor de los informes obrantes en el expediente, y, de conformidad con lo establecido en el artículo 137.a) del antedicho Decreto Legislativo, procede su aprobación definitiva.

En base a los anteriores hechos y fundamentos de derecho, a propuesta del Consejero de Fomento, Obras Públicas y Ordenación del Territorio, el Consejo de Gobierno Acuerda:

**Primero.-** Aprobar definitivamente la modificación del Plan Especial PE-SZ4, en Santiago y Zairaiche.

**Segundo.-** Ordenar la publicación de este acuerdo y de la normativa contenida 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, de Estatuto de Autonomía para la Región de Murcia, en relación con el artículo 134 del vigente Reglamento de Planeamiento Urbanístico; 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 el 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 el presente acuerdo pone fin a la vía administrativa y, contra el mismo 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 notificación, sin perjuicio de la formulación de cualquier otro que se estime procedente.

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.

### **Normas urbanísticas.**

#### **Norma 1.- Generalidades.**

Las presentes Ordenanzas tienen por objeto la regulación de las actividades de edificación y uso del suelo en el ámbito del Plan Especial "PE-SZ4" y por tanto las condiciones que han de tener en cuenta, para su cumplimiento, las futuras parcelaciones y edificaciones en todos y cada uno de los aspectos siguientes:

Edificabilidad (volumen, altura, ocupación).

Usos permitidos.

Vuelos.

Aparcamientos.

Condiciones estéticas.

Parcela mínima.

Los proyectos de edificación que se realicen se ajustarán asimismo a las disposiciones Generales del Plan General de Ordenación de Murcia, salvo en aquellas precisiones de carácter restrictivo, que se señalan en las Ordenanzas particulares del presente Plan Especial.

#### **Norma 2.- Régimen urbanístico del suelo.**

2.1.- Calificación del suelo: Usos pormenorizados.

Uso global: Residencial

Usos Pormenorizados: parcelas edificables para uso residencial, comercial, servicios, espacios libres de dominio y uso privado, viales y aparcamientos.

2.2.- Estudios de detalle.

Podrán realizarse con las finalidades previstas en el artículo 120 del T.R.L.S.R.M. En ellos se respetará, en todo caso, la norma de retranqueos respecto a los pasos peatonales (Accesos 2, 3, 4, 5 y 6)

2.3.- Parcelaciones y reparcelaciones.

En las parcelaciones y reparcelaciones que puedan realizarse en la ejecución del presente Plan Especial, se respetarán las determinaciones del T.R.L.S.R.M., artículo 175 y concordantes, y de su Reglamento de Gestión Urbanística en sus artículos 71 a 130.

2.4.- Proyectos de urbanización.

La realización material de las determinaciones propias del Plan Especial 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 Especial que desarrollan, sin perjuicio de las adaptaciones de detalle exigidas por las condiciones técnicas de la ejecución.

En el Proyecto de Urbanización se procederá al reajuste y definición de todos aquellos parámetros de servicios de infraestructuras que no afecten a determinaciones de la ordenación, régimen de suelo o de la edificación.

Igualmente las cotas de rasante prevista para la red viaria podrán modificarse si las características del trazado o de la red de saneamiento así lo demandasen.

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

Las bases de cálculo para los distintos servicios habrán de ajustarse a las utilizadas por el Ayuntamiento de Murcia en proyectos de similares características.

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 Especial.

Los servicios esenciales deberán cumplir las siguientes prescripciones:

#### 2.4.1.- Abastecimiento y distribución de Agua Potable:

Condiciones de cálculo:

- Caudal de cálculo = 250 litros por habitante y día, consumidos en 10 horas/día.
- Velocidad máxima = 1,2 m./seg.
- Velocidad mínima = 0,5 m./seg.
- Presión máxima = 60 m.c.a.

Condiciones de ejecución:

- Diámetro interior mínimo de las conducciones 100 mm.
- Presión en los puntos de consumo de 1 a 5 atmósferas.
- Hidrantes de diámetro mínimo 100 mm conectados a tubería de 150 mm.
- Tapas de arqueta de fundición dúctil y cierre articulado.

#### 2.4.2.- Red de Alcantarillado:

- No se autorizan fosas sépticas.
- Profundidad mínima: 1,0 m medido desde la generatriz superior del tubo.
- Distancia máxima entre pozos de registro: 45,00mts.
- Diámetro mínimo de las conducciones: 300 mm.
- Pendiente mínima: 3 por mil.
- Velocidad máxima: 6 m/s.
- Velocidad mínima: 0,5 m/s.
- Tubos de hormigón armado vibrocentrifugado resistente a sulfatos (SR-MS).
- Tapas de arquetas de fundición dúctil y cierre articulado.

#### 2.4.3.- Redes de Suministro de Energía Eléctrica:

Los centros de transformación podrán situarse en espacios libres y zonas de viario. Los proyectos de urbanización podrán recolocar los previstos, incluso los localizados en los espacios libres y zonas verdes, sin que ello suponga modificación de las mismas ni del Plan Especial.

Las líneas eléctricas se construirán con las siguientes determinaciones:

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

#### 2.4.4.- Redes de Alumbrado Público:

- Profundidad mínima de las conducciones: 0,40 m.

- Sección mínima de hilo: 6,00 mm<sup>2</sup>.

- Niveles mínimos de iluminación:

Vías-parque y viario principal: 10 lux

Viario secundario: 7,5 lux

Paseos y espacios libres: 10 lux

- Luminarias:

Con lámparas de vapor de sodio o mercurio

Altura de colocación 4 a 8 m

Interdistancia 20 a 30 m

2.4.5.- Calzadas, Aparcamientos y Aceras:

- Se cumplirá todo lo especificado en el PG-3 y en el Manual de Elementos Normalizados para Obras de Urbanización del Ayuntamiento de Murcia.

- Capa de rodadura de aglomerado asfáltico en caliente

- Ancho mínimo de aceras: 1,80 m.

- Longitud mínima del área de espera: 4,00 m.

- Pendiente máxima del área de espera: 2%

2.4.6.- Espacios Libres:

En lo que a espacios libres se refiere se respetarán los elementos naturales existentes y se cumplirán las determinaciones para las zonas de espacios libres incluidas en el presente plan.

2.4.7.- Red de Telefonía:

Los conductores de telefonía irán protegidos por un prisma de hormigón en masa HM15, quedando la parte superior del mismo a un mínimo de 45 cm de la rasante del pavimento. Serán de PVC de color negro de diámetro 110 mm, cumpliendo con la normativa de la compañía suministradora (Telefónica, Ono, etc.). Las arquetas de la infraestructura de telefonía serán de hormigón en masa o armado H-20, prefabricadas correspondiendo con los modelos normalizados por las compañías.

### **Norma 3.- Normas de edificación.**

3.1.- Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas.

Se cumplirán todas las prescripciones y previsiones relativas a la Seguridad ciudadana.

3.2.- Condiciones generales de edificación, volumen y uso.

Se cumplirán las determinaciones contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Murcia, salvo en aquellas cuestiones que, con carácter limitativo, se señalan en las Ordenanzas particulares del presente Plan Especial.

3.3.- Normas particulares de zona.

Ordenanzas:

1: Edificación Residencial: Edificación Abierta (RS.SZ4) (P.Baja Diáfana)

2: Edificación Residencial: Edificación Abierta (RS) (P.Baja Comercial)

3: Espacios Libres de dominio y uso privado: RO

4: Equipamientos: DE

5: Espacios Libres de dominio y uso público: EV

6: Centros de Transformación: CT

**Ordenanza 1: Edificación residencial: Edificación abierta (RS.SZ4)  
(planta baja diafana).**

1.1.- Usos permitidos.

Los usos característicos son:

· Residencial.

Los usos compatibles son:

· Servicios profesionales en todas las plantas (excepto planta baja, sótanos y semisótanos).

· Garajes en sótanos y semisótanos.

Los usos prohibidos son:

· Todos los demás y en especial el uso Industrial.

Será obligatorio el establecimiento de aparcamientos privados con un mínimo de una plaza por vivienda, o 100 m<sup>2</sup>. de edificación.

Las plantas bajas serán diáfanas, retranqueadas y situadas a la cota +1,00 respecto a la acera, permitiéndose núcleos de comunicación vertical y dependencias anexas para instalaciones.

1.2.- Tipología.

La tipología es de edificación abierta en parcela privada y limitación de altura y ocupación.

La ordenación volumétrica será la fijada en los planos de ordenación y alineaciones, permitiéndose entrantes y salientes sobre espacios libres privados (RO) de hasta (3 m) sin limitación alguna de longitud de frente. No se permitirá la apertura de huecos que sirvan de iluminación y ventilación a piezas habitables recayentes a los espacios denominados "acceso 2, 3, 4, 5 y 6 salvo que la línea de edificación se retranquee (3 m) ampliando de este modo la distancia entre Bloques.

1.3.- Normas de edificabilidad.

1.3.1.- M2. Edificables.

Se fija para cada parcela una superficie edificable máxima tal y como queda reflejado en el plano P.02.1 donde queda establecida la superficie edificable máxima para cada parcela. La superficie edificable de parcela podrá variarse en el proyecto de reparcelación en un 10% en más o en menos, a fin de ajustar las adjudicaciones, sin sobrepasar la edificabilidad máxima fijada para el Sector.

Corresponde al proyecto de edificación fijar la altura y ocupación en planta de forma que se respeten y cumplan los retranqueos, vuelos y alturas máximas permitidas.

Para el cómputo de la superficie edificada se aplicará lo dispuesto en los Artículos 4.4.3.1 y 4.4.3.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Murcia.

1.3.2.- Altura.

La altura máxima será de doce (12) plantas más ático.

La altura en número de metros no será superior a la resultante de multiplicar el número de plantas por tres (3) metros, incrementada en 1,5 metros, la planta baja (37,5m + 3,00 Ático).

### 1.3.3.- Ocupación.

La ocupación máxima sobre rasante se ceñirá a las alineaciones definidas por el presente Plan Especial teniendo en cuenta lo dicho en el punto 1.3.1 a los efectos de cómputo de edificabilidad.

Bajo rasante se permitirá la ocupación total de la parcela, incluida la parte correspondiente al espacio libre privado (RO) tal y como queda definido en el plano P.02.2 (ordenación bajo rasante).

### 1.3.4.- Vuelos.

Vuelos no permitidos: No estarán permitidos los vuelos sobre la vía pública ni sobre espacio libre público (EV).

Vuelos permitidos: Se permiten vuelos sobre espacio libre privado (RO).

Tipos de vuelo permitidos:

Abierto = balcones y terrazas.

Semicerrados = tendederos.

Cerrados = miradores y cuerpos de fábrica.

Profundidad máxima, de vuelos y retranqueos (3,00 metros) sin limitación alguna de longitud de frente sobre espacio libre de uso privado, pudiendo incluso los vuelos cerrados adosarse a las divisiones entre parcelas, y los vuelos abiertos también si hay común acuerdo en ello entre ambos propietarios; resto normativa aplicable de acuerdo con las previsiones del Plan General de Murcia.

### 1.3.5.- Parcela mínima.

Se establece con carácter general una parcela mínima de 500 m<sup>2</sup> y 15m lineales de fachada.

En la manzana 08 se permitirá con carácter excepcional parcelas de dimensión mínima 350 m<sup>2</sup> y 10m de frente de fachada con el fin de situar a los pequeños propietarios en el futuro proyecto de reparcelación.

Para el cómputo de la superficie mínima de parcela, se entenderá esta, como la suma de la parcela edificable en elevación RS mas el espacio libre privado RO correspondiente.

### 1.3.6.- Alineaciones.

Serán envolventes de la edificación las fijadas en los planos de ordenación y alineaciones, permitiéndose entrantes y salientes sobre espacios libres privados (RO) de hasta (3 m).

### 1.3.7.- Retranqueos.

Los retranqueos sobre parcela serán los definidos en los planos de ordenación y alineaciones, también estará permitido el retranqueo de la edificación a los espacios denominados "acceso 2, 3, 4, 5 y 6 con el fin de aumentar la separación entre Bloques, este retranqueo tendrá como máximo 3m de profundidad, en cuyo caso se permitirá la apertura de huecos que sirvan de iluminación y ventilación a piezas habitables recayentes al espacio libre privado RO resultante.

### 1.3.8.- Cubiertas.

Se admite el uso de trasteros en cubierta con una superficie útil máxima de 10 m<sup>2</sup> por vivienda.

### 1.3.9.- Cerramiento de manzana y/o parcela.

Los cerramientos de parcela dispuestos a calles y a espacios públicos tendrán un cuerpo bajo macizo de al menos 50 cm, con un máximo de 1,20 m. Pudiendo

alcanzar con elementos ligeros 2,00 m. Los interiores entre parcelas tendrán una altura máxima de 2,00 m.

1.3.10.- Condiciones estéticas.

Las fachadas recayentes a espacios libres privados se tratarán con similares calidades a las recayentes a vías públicas y espacios libres públicos.

Las demás condiciones se regularán según lo establecido por el P.G.O.U.

1.3.11.- Condiciones de higiene.

Habrán de cumplirse las O.O.M.M. de Edificación y demás legislaciones vigentes.

**Ordenanza 2: Edificación residencial: Edificación abierta (RS) (planta baja comercial). Correspondiente con la Tipología RS del PGOUM.**

2.1.- Usos permitidos.

Los usos característicos son:

- Residencial.

Los usos compatibles son:

- Servicios profesionales en todas las plantas.
- Comercial y servicios en planta baja.
- Garajes en sótano y semisótano.

Los usos prohibidos son:

- Todos los demás y en especial el uso Industrial.

Será obligatorio el establecimiento de aparcamientos privados con un mínimo de una plaza por vivienda, o 100 m<sup>2</sup>. de edificación.

La planta baja se destinara a uso comercial y servicios con el fin de satisfacer la demanda de estos usos en el conjunto del sector.

2.2.- Tipología.

La tipología es de edificación abierta en parcela privada con planta baja de uso comercial y limitación de altura y ocupación.

La ordenación volumétrica será la fijada en los planos de ordenación y alineaciones, permitiéndose los entrantes y salientes definidos en los puntos 2.3.3, 2.3.4, 2.3.5, 2.3.6 y 2.3.7.

2.3.- Normas de edificabilidad.

2.3.1.- M2. Edificables.

Se fija para cada parcela una superficie edificable máxima tal y como queda reflejado en el plano P.02.1 donde queda establecida la superficie edificable máxima para cada parcela. La superficie edificable de parcela podrá variarse en el proyecto de reparcelación en un 10% en más o en menos, a fin de ajustar las adjudicaciones, sin sobrepasar la edificabilidad máxima fijada para el Sector.

Corresponde al Proyecto de Edificación fijar la altura y ocupación en planta de forma que se respeten y cumplan los retranqueos, vuelos y alturas máximas permitidas.

Para el cómputo de la superficie edificada se aplicará lo dispuesto en los Artículos 4.4.3.1 y 4.4.3.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Murcia.

### 2.3.2.- Altura.

La altura máxima será de doce (12) plantas más ático.

La altura en número de metros no será superior a la resultante de multiplicar el número de plantas por tres (3) metros, incrementada en 1,5 metros, la planta baja (37,5m + 3,00 Ático).

La altura obligatoria mínima en planta baja, será de 3,60 m., medidos en el punto central de la fachada.

### 2.3.3.- Ocupación.

La ocupación máxima sobre rasante se ceñirá a las alineaciones definidas por el presente Plan Especial, que serán fijas en planta baja, pudiendo variar en el resto de plantas, siempre que no se sobrepase el sólido capaz definido.

Bajo rasante se permitirá la ocupación total de la parcela, tal y como queda definido en el plano P.02.2 (ordenación bajo rasante).

### 2.3.4.- Vuelos.

Se admiten vuelos sobre vía pública de hasta 1,00 m de profundidad. La longitud de frente de voladizo cerrado, no será superior al 75% del total de la longitud de fachada.

### 2.3.5.- Parcela mínima.

La existente. No estará permitida la división de la misma.

### 2.3.6.- Alineaciones.

Serán envolventes de la edificación las fijadas en los planos de ordenación y alineaciones, que serán fijas en planta baja, pudiendo variar en el resto de plantas, siempre que no se sobrepase el sólido capaz definido.

### 2.3.7.- Retranqueos.

Salvo en planta baja, los retranqueos serán libres dentro de la parcela definida en los planos de ordenación y alineaciones.

### 2.3.8.- Cubiertas.

Se admite el uso de trasteros en cubierta con una superficie útil máxima de 10 m<sup>2</sup> por vivienda.

### 2.3.9.- Condiciones estéticas.

Las fachadas recayentes a espacios libres privados se tratarán con similares calidades a las recayentes a vías públicas y espacios libres públicos.

Las demás condiciones se regularán según lo establecido por el P.G.O.U. de Murcia.

### 2.3.10.- Condiciones de higiene.

Habrán de cumplirse las O.O.M.M. de Edificación y demás legislaciones vigentes.

### **Ordenanza 3: Espacios libres de dominio y uso privado: (RO).**

Corresponden a este concepto los jardines, terrazas delanteras, terrenos entre bloques y demás espacios no edificados incluidos dentro de parcelas de propiedad privada. Aparecen reflejados con las siglas "RO" en los planos de ordenación. Estos podrán desarrollarse tanto en planta baja como en planta semisótano.

Las plantas semisótano y/o bajas abiertas no computarán como superficie edificable excepto los zaguanes de acceso a las viviendas y dependencias anexas para instalaciones en su parte cerrada. Estas plantas tendrán una altura libre máxima de 4,50 m.

El espacio no ocupado por los núcleos de comunicación vertical y dependencias anexas para instalaciones, se dedicará a otros usos tales como zonas ajardinadas, terrazas, zonas deportivas, áreas de relación... permitiéndose construcciones no cubiertas o semicubiertas como pérgolas, o edificaciones auxiliares con un máximo del cinco por ciento (5%) del espacio libre, incluso rampas de acceso a garaje, que podrán discurrir en su caso, por espacios libres privados en caso de confrontar a la línea de edificación, sin que computen a efectos de edificabilidad. Dentro de estos espacios se podrá ubicar la piscina, caso de existir.

Los cerramientos de parcela dispuestos a calles y a espacios públicos tendrán un cuerpo bajo macizo de al menos 50 cm, con un máximo de 1,20 m. Pudiendo alcanzar con elementos ligeros 2,00 m. Los interiores entre parcelas tendrán una altura máxima de 2,00 m. Estos cerramientos, podrán disponer de una o varias puertas de acceso tanto al viario confrontante como al posterior con el fin de comunicar los espacios libres privados (RO) con el viario y las zonas verdes colindantes.

#### **Ordenanza 4: Equipamientos: (DE).**

Corresponden al Uso Equipamientos los destinados expresamente a hacer posible la educación, enriquecimiento cultural, salud y bienestar de los ciudadanos, así como proporcionar los servicios administrativos básicos y otras dotaciones análogas, con exclusión de las funciones características de los espacios libres y zonas verdes.

Las condiciones que se señalan para los equipamientos serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ellos y que quedan recogidos en este Plan Especial. Igualmente serán de aplicación en los lugares que, aún sin tener calificación expresa de equipamiento, se destinen a tal fin por estar estos usos permitidos por la normativa de aplicación en la zona en que se encuentren.

Las condiciones generales de edificación de los equipamientos serán las siguientes:

- La ocupación podrá llegar hasta el cien por ciento (100%) de la parcela en planta baja, hasta 5 metros de altura, siempre que se asegure la servidumbre de otras parcelas y la ventilación de los locales.
- Si se separa la edificación de las parcelas colindantes, lo hará en la misma distancia que fuese de aplicación en la zona para sus patios.
- La alineación de la parcela es la definida en los planos de ordenación, pudiéndose retranquear la edificación.
- Equipamientos: el índice de edificabilidad máximo será de 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y será independiente de la edificabilidad asignada al correspondiente ámbito o sector de planeamiento.

Los equipamientos dispondrán de una plaza de aparcamiento asociada a la edificación por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida que puede ser incrementada si se presupone concentración de personas.

#### **Ordenanza 5: Espacios libres de dominio y uso público: (EV).**

Las superficies del sistema de espacios libres de uso público están básicamente destinadas a resolver las necesidades primarias de estancia y esparcimiento al aire libre de la población residente en su entorno próximo o frecuentemente usuaria del mismo.

Estos espacios se adecuarán básicamente para la estancia y paseo de personas. Su acondicionamiento atenderá a razones estéticas, siendo sus elementos fundamentales el arbolado, ajardinamiento y mobiliario urbano.

Admitirán construcciones de carácter temporal o definitivo en régimen de concesión administrativa o autorización como kioscos de periódicos, revistas, golosinas, bebidas, restaurantes y locales recreativos con superficie inferior a 250 m<sup>2</sup> en construcciones ligeras o desmontables. También se permiten instalaciones deportivas o recreativas, e instalaciones abiertas para espectáculos y kioscos para música, aparcamiento público en superficie o bajo rasante, cuando éste sea conveniente o necesario como apoyo al comercial privado adyacente y siempre que no se desvirtúe el uso de espacio libre público en superficie, instalaciones aéreas y subterráneas de servicio público e instalaciones subterráneas de infraestructuras.

**Ordenanza 6: Centros de transformación: (CT).**

Son los espacios destinados a albergar los Centros de Transformación necesarios para el suministro de energía eléctrica al sector.

La parcela mínima será de 30 m<sup>2</sup> y la altura máxima de 3 metros en una planta.

Murcia, 15 de enero de 2015.—La Directora General de Arquitectura, Vivienda y Suelo, María Yolanda Muñoz Gómez.