

IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Murcia

1463 Aprobación del texto refundido del proyecto de Plan Parcial de Ordenación del Sector ZU-SF-JA4, en Jerónimo y Avilese.

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Murcia, en sesión celebrada el día 29 de julio de 2010, acordó aprobar el texto refundido del proyecto de Plan Parcial de ordenación del sector ZU-SF-JA4, en Jerónimo y Avilese.

Contra el referido acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse, con carácter potestativo, recurso de reposición ante el mismo órgano que lo ha adoptado, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de aparición del presente anuncio en el Boletín Oficial de la Región de Murcia, y, contra la resolución expresa o presunta de dicho recurso, recurso contencioso-administrativo ante la Sala de dicha Jurisdicción del Tribunal Superior de Justicia de Murcia, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a aquél en que sea notificada dicha resolución, si ésta es expresa, o desde que pueda entenderse desestimado por silencio administrativo.

Asimismo se podrá interponer directamente recurso contencioso-administrativo, ante el Órgano de dicha Jurisdicción y en el plazo indicados.

Igualmente, y de conformidad con lo dispuesto en el art.º 59.4 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y de Procedimiento Administrativo Común, y el art.º 194 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, el presente anuncio servirá de notificación para todos aquellos interesados en el expediente que sean desconocidos, se ignore el lugar de la notificación o, intentada ésta, no se hubiese podido practicar y, en particular, a don José García Navarro, doña Remedios Clemente Muñoz, doña Carmen Hernández García, doña Joaquina García Hernández, doña Rosa Avilés Guillén, doña Flora García Albaladejo, doña Carmen Espada Inglés, doña Encarnación Benzal Ballester, La Ceña del Molino, S.L., doña Francisca Benzal Ballester, doña María Paz Benzal Ballester y doña Ángeles Benzal Ballester.

El texto de las normas urbanísticas del referido Plan Parcial es el siguiente:

“5.1.- Normas generales. Conceptos y terminología

El objeto de las presentes Normas Urbanísticas es determinar dentro del ámbito del Plan Parcial, tanto el uso de los terrenos y parcelas resultantes de la ordenación, como las condiciones que deben reunir las edificaciones en cada una de las zonas definidas.

Se regulan igualmente las condiciones a que deben ajustarse las parcelaciones, reparcelaciones, proyectos de obras de urbanización y estudios de detalle. Los conceptos empleados y su terminología responden a los del PGMO y a los del TRLSRM.

5.2.- Régimen urbanístico del suelo

Es el propio del suelo clasificado por el planeamiento como suelo urbanizable, para el cual se ejercerá las facultades del derecho de la propiedad, dentro de los límites y en cumplimiento de los deberes establecidos por el TRLSRM.

El ámbito de aplicación será para toda actividad constructiva y usos y para cualquier tipo de edificación, así como para la regulación de espacios libres de uso público y tendrán carácter obligatorio desde el momento que se apruebe por la Administración este Plan Parcial, tanto para las personas físicas, como jurídicas y demás Organismos competentes en esta materia.

5.2.1.- Calificación del suelo

El suelo está calificado por el PGMU como Urbanizable sin Sectorizar, zona SF-C1, para desarrollos residenciales de muy baja o mínima densidad.

El Plan Parcial, a su vez califica las parcelas resultantes en las siguientes zonas:

Zona 1- "Turístico-Residencial" (RJ),

Zona 2- "Equipamientos" (DE)

Zona 3- "Servicios" (RT)

Zona 4- "Espacios libres" (EV)

Zona 5- "Usos complementarios"

5.2.2.- Normas de desarrollo del plan

5.2.2.1.- Ordenación complementaria. Estudios de detalle

Podrán desarrollarse en todo el ámbito del Plan Parcial, con las finalidades previstas en los artículos 120, 125 y tramitarse según lo previsto en el artículo 142 TRLSRM. Tendrán por finalidad:

a) Adaptar y reajustar las alineaciones y rasantes señaladas en el planeamiento.

b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento, pudiendo crearse vías interiores de carácter privado para el acceso a la edificación desde el viario público.

Los ED respetarán las determinaciones del planeamiento que desarrollan, sin sobrepasar la edificabilidad que corresponde a los terrenos comprendidos en su ámbito, ni las alturas máximas establecidas, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquél, ni reducir la superficie de uso y dominio público. En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes, debiendo contener a estos efectos el ámbito de influencia identificando los predios afectados.

5.2.3.- Sistema de actuación

Para la unidad delimitada se establece el Sistema de Compensación.

5.2.4.- Plazos de ejecución

Para la ejecución del plan se prevé una sola fase temporal, correspondiente con la Unidad de Actuación, UA, que se delimita. El plazo de ejecución será de tres años desde a contar desde la aprobación del correspondiente programa de actuación.

5.2.5.- Unidades de actuación

La ejecución de las obras de urbanización se prevé de manera conjunta para todo el sector, coincidente con la UA delimitada, tal y como se detalla en el plano correspondiente. Cumplimentando lo exigido por los Art. 180 a 182 del TRLSRM, el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie. Se incluye a los propietarios correspondientes a los Sistemas Generales Adscritos.

5.2.6.- Delimitación de unidades de actuación

La ejecución del plan parcial se podrá llevar a cabo, sin perjuicio de la delimitación propuesta, mediante la delimitación de nuevas UA, según lo dispuesto en el art. 164 y 170 del TRLSRM. La tramitación de los proyectos de delimitación de UA se sujetará al procedimiento regulado en el art. 142 del TRLSRM.

Los proyectos de delimitación de UA tendrán por objeto la determinación de los límites de las UA cuando no vengan establecidas en el planeamiento o su modificación o reajuste.

El proyecto deberá contener los documentos y planos, a escala adecuada, necesarios para definir su objeto, justificando el cumplimiento de lo señalado en el art. 170 del TRLSRM.

Los proyectos de delimitación de UA serán elaborados por los propietarios, por el urbanizador o de oficio por la Administración

5.2.7.- Parcelaciones

Podrán efectuarse parcelaciones en todo el ámbito del Plan Parcial, con las finalidades previstas en el TRLSRM, ajustándose a lo dispuesto en los artículos 87, 88, 90 y 91 del TRLSRM.

5.2.8.- Reparcelaciones

Se entenderá por reparcelación lo dispuesto en el artículo 175 del TRLSRM, permitiéndose en todo el ámbito del Plan, siempre y cuando se ajuste a lo dispuesto en los artículos 176 y 177 TRLSRM.

5.2.9.- Proyectos de urbanización

Los proyectos de urbanización que se redacten en desarrollo del presente Plan Parcial, se ajustarán a lo dispuesto por los artículos 159 de la Ley y 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento y a las determinaciones de cálculo y diseño que se fijan en el Plan Parcial. La tramitación de estos proyectos se sujetará al procedimiento regulado en el art. 142 del TRLSRM.

Tendrán por objeto la ejecución integrada de las obras de urbanización incluidas en UA, en desarrollo de las previsiones fijadas en el planeamiento, conteniendo la supresión de barreras arquitectónicas y garantizando la accesibilidad.

Los proyectos de urbanización no podrán modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por el desarrollo y ejecución material de las obras.

Los proyectos comprenderán todos los documentos necesarios para la completa definición y ejecución de las obras comprendidas en su ámbito, incluyendo una memoria y anexos necesarios, plano de situación en relación con el planeamiento y planos de proyecto y de detalle, mediciones, cuadros de precios, presupuesto y pliego de condiciones de ejecución de las obras y servicios. Serán elaborados por los propietarios, por el urbanizador o de oficio por la Administración actuante, según proceda.

5.3.- Normas de edificación

Las aplicables a este Plan Parcial son las correspondientes del PGMO, para sus zonas específicas.

- Las de carácter general del PGMO.
- Las propias del sector

- Las de régimen de Suelo Urbano y del TRLSRM.
- Las Ordenanzas Municipales, por tener este carácter las Normas Urbanísticas en Suelo Urbano.
- Las propias del Plan Parcial.

5.3.1.- Condiciones técnicas

Para las obras relacionadas con las vías públicas, se cumplirán las determinaciones dadas por el Ayuntamiento de Murcia en sus Ordenanzas Municipales.

5.3.2.- Condiciones de edificación

Cumplirán con carácter general todas las edificaciones con las determinaciones siguientes de las Ordenanzas Municipales de Edificación del PGMO.

- a) Disposiciones generales de las Ordenanzas Municipales de edificación y uso del suelo.
- b) Normas de planeamiento en suelo urbanizable de uso residencial.
- c) Normas sobre prevención de incendios, Anexo a las Ordenanzas Municipales de edificación

5.3.3.- Condiciones estéticas

Con carácter general, todas las edificaciones cumplirán con lo previsto a este fin por las Ordenanzas Municipales de Edificación del PGMO.

5.4.- Normas de protección, de valores culturales y ambientales

Al no existir dentro del sector valores de este tipo que deban ser objeto de condiciones específicas o normativa de protección, como se deduce del Estudio de Incidencia Ambiental, EInA, de la actuación, no se establecen normas específicas.

5.5.- Normas particulares de zona

5.5.1.- Ordenanza 1.^a- Zona (RJ) Turístico-Residencial áreas residenciales ajardinadas

Objeto: Será de aplicación para las parcelas señaladas así en los planos de ordenación, con las condiciones específicas que se detallan continuación, y sobre la que se establece como uso característico el turístico-residencial, en los términos definidos por las Normas Urbanísticas del PGMO, para unidades de alojamiento o vivienda unifamiliar: la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado horizontalmente a otro de vivienda o de distinto uso y con acceso exclusivo.

La tipología de edificación (RJ) corresponde a edificación exenta sobre parcela privada ajardinada. Se permiten a su vez dos subtipos:

- Vivienda unifamiliar aislada o Colectiva Jardín.
- Vivienda unifamiliar adosada.

Estas tipologías pueden aparecer combinadas sobre un mismo espacio, pudiéndose incorporar otros tipos más densos siempre que no se supere el 10% de la superficie a ordenar.

Preferentemente se actuará por manzanas completas. Cuando no se actúe de este modo y sea preciso disponer accesos desde calles privadas que afecten a varias unidades de alojamiento o viviendas, se deberá incluir en los proyectos de edificación las obras interiores necesarias para garantizar el acceso y los demás servicios necesarios.

Condiciones de uso:

Usos permitidos: se permiten viviendas en la categoría de viviendas unifamiliares aisladas, adosadas o agrupadas sobre parcela privativa o común. Siempre que se actúe sobre manzanas completas de las definidas por el Plan Parcial, se admiten sin limitación toda clase de usos turísticos, entendiéndose como tales aquellos que vienen recogidos en la Legislación Sectorial de la Región de Murcia. Del mismo modo, se admite el uso comercial por manzanas completas en todas las señaladas que tienen fachada a la carretera regional F-48 de Sucina a Balsicas.

Usos compatibles: se admiten, únicamente los usos propios de anexo de vivienda, tales como trastero, buhardillas, así como talleres domésticos, oficinas y servicios profesionales, y equipamientos, anexos al uso fundamental, así como el de aparcamiento.

Usos prohibidos: se prohíbe el uso de almacenes y el industrial en todas sus categorías, así como el dotacional por manzanas completas, y expresamente todos los relacionados como prohibidos por el PGM para edificios de uso residencial, tales como: Lavadero de vehículos, Horno de fabricación de pan, Talleres de chapa y pintura, de carpintería metálica, mecánicos y de madera, tintorerías y lavanderías de tipo industrial, academia de baile y de música, Discotecas o Imprentas, bares o locales con instalación musical. Así como actividades cuyos procesos conlleven la utilización de productos químicos o materiales peligrosos e inflamables

Condiciones de edificación:

Tipología: Las construcciones, responderán al tipo de edificación aislada o adosada, separadas a fachada y con posibilidad de unión en sus medianeras.

Edificabilidad para esta Zona RJ:

Edificabilidad total: 144.610 m²

Edificabilidad residencial: 132.967 m²

Superficie de manzana residencial: 399.645,68 m²

Edificabilidad sobre manzana neta: 0,33271222 m²/m²

Este coeficiente resulta de dividir la edificabilidad para uso residencial entre la superficie de manzanas correspondientes a este área. La asignación pormenorizada sobre las parcelas resultantes se llevará a cabo a través del proyecto de reparcelación.

Una vez aprobado definitivamente el correspondiente proyecto de gestión, se podrá transferir edificabilidad entre dos o más parcelas situadas dentro de dicho ámbito, siempre que tengan el mismo uso, se trate de tipologías de edificación aisladas o se actúe por manzanas completas, y la edificabilidad transferida no supere el 20% de la finca que la tenga mayor.

Las condiciones de edificación de las fincas objeto de transferencia de edificabilidad se ordenarán a través de un Estudio de Detalle (ED).

Condiciones de parcela

Parcela mínima: 250 m²

Diámetro inscrito: 6 m

Fachada mínima: 6 m

Se exceptúan las parcelas destinadas a servicios urbanos que dispondrán de las dimensiones exigibles según su propia normativa sectorial.

Altura máxima: 3 plantas (11 m)

La tercera planta deberá ir retranqueada 3 m respecto de la línea de fachada

Posición

Los retranqueos serán como mínimo los siguientes:

Retranqueos a fachada: Los señalados en el plano de ordenación

Retranqueos a linderos: 3 m (*)

Retranqueos entre edificaciones

Entre fachadas a las que abran huecos de piezas vivideras: 6 m.

Entre Fachadas ciegas: 3 m y 1/ 2 de la semisuma de sus alturas

Ocupación máxima: La señalada en el cuadro de características

Fondo máximo: No se fija

Longitud máxima de bloque: 60 m.

(*) La unión de las edificaciones por sus medianerías, exigirá, cuando se trate de parcelas pertenecientes a distintos propietarios el acuerdo entre los mismos, que deberá quedar reflejado acuerdo suscrito ante fedatario público e inscrito en el Registro de la Propiedad.

Otras condiciones:

Sólo se autorizarán viviendas que sean "exteriores". En el caso de vivienda de 2 piezas, una pieza podrá dar a calle y otra a patio. Todas sus piezas habitables tienen huecos que abren a espacio abierto o a patio, y al menos dos de sus piezas habitables abren huecos a calle o espacio libre, público o privado que dé a espacio público, o cumpla las condiciones mínimas de los patios abiertos a fachada.

Ninguna vivienda en edificio de nueva planta tendrá pieza habitable alguna con huecos de ventilación e iluminación a nivel inferior a la rasante definida para la fijación de la altura.

Dotación de aparcamiento.

Como mínimo se dispondrá, dentro de la parcela de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos de edificación y en todo caso una plaza por unidad de vivienda. Si la vivienda tuviere más de 150 m² construidos deberán preverse dos plazas de aparcamiento.

Las plazas podrán situarse en el exterior de la edificación, en cuyo caso no podrán cubrirse ni cerrarse. Las condiciones del garaje y las dimensiones de las plazas serán las previstas por el PGM0

Condiciones estéticas:

La composición será libre. Los edificios tendrán aspecto cuidado.

Vallados.

Las parcelas se pondrán cercar con muros de obra y elementos sólidos opacos hasta una altura de 0,80 m, y con elementos ligeros y transparentes hasta una altura de 1,50 m.

La separación entre viviendas medianeras podrá hacerse con elementos sólidos y opacos hasta una altura de 2,10 m. Las zonas perimetrales, se tratarán adecuadamente con jardinería.

Cualquier otro aspecto edificatorio, no contemplado en esta ordenanza se definirá de acuerdo a la Ordenanza de Edificación del PGM0.

En calles mayores de 12 m será obligatoria la disposición de setos en las vallas de fachada.

5.5.2.- Ordenanza 2.ª - Zona (RT) "Servicios"

Objeto: Será de aplicación a las parcelas señaladas así en los planos de ordenación, con las condiciones específicas que se detallan a continuación, y sobre las que se establece como uso característico el de Servicios, definido por las Normas Urbanísticas del PGMO, dentro de las cuales se autorizan los usos pormenorizados permitidos para este uso dominante.

Las parcelas tienen a su vez el carácter de Enclaves Terciarios (RT) que comprende los ámbitos ocupados o a ocupar por usos terciarios de carácter predominantemente comercial, en parcelas plenamente integradas en la trama urbana

Concepto: Comprende los usos que tienen por finalidad la prestación de servicios a las personas, a las familias y a las empresas, tales como abastecimiento comercial, restauración, alojamiento, esparcimiento y recreo, finanzas, seguros, servicios técnicos y profesionales, y similares.

Condiciones de Uso:

Uso característico: Comercial.

Usos compatibles: Oficinas y Servicios profesionales.

Restauración, Espectáculo y Ocio.

Hospedaje.

Equipamientos.

Gasolinera y áreas de servicio.

Espacios Libres.

Garaje en sótano.

Usos prohibidos: Residencial, Naves e instalaciones industriales.

Condiciones de la parcela:

No se admitirán segregaciones que den lugar a parcelas inferiores a 1.000 m². Se exceptúan las parcelas destinadas a servicios urbanos que dispondrán de las dimensiones exigibles según su propia normativa sectorial

Diámetro inscrito: 20 m

Fachada mínima 20 m

Edificabilidad.

Superficie de zona Turístico-Residencial 24.363,10 m²

Edificabilidad para el área Turístico Residencial 11.643,00 m²

Posición.

Fondo máximo: No se fija

Ocupación máxima: 100%

Retranqueos a linderos: 3 m y ¼ H

Altura máxima. 3 plantas (11m)

Otras condiciones:

Dotación de aparcamiento.

Dentro de la parcela se dispondrán plazas de aparcamiento a razón de una por cada 100 m² de edificación, sus dimensiones mínimas serán de 2,20 m x 4,50 m. Las plazas podrán situarse en el exterior de la edificación, dentro de las bandas de retranqueo. En éste caso podrán cubrirse pero no cerrarse. Las condiciones del

garaje y las dimensiones de las plazas serán las previstas por el PGMO, con las condiciones particulares para cada uno de los usos permitidos

Condiciones de Higiene y Estética:

Se estará a lo dispuesto por las Ordenanzas Municipales del PGMO.

5.5.3.- Ordenanza 3.ª - Zona (DE) Equipamientos

Objeto. Será de aplicación a las parcelas señaladas así en los planos de ordenación, con las condiciones específicas que se detallan a continuación, y sobre las que se establece como uso característico el de equipamientos, definido por las Normas Urbanísticas del PGMO, y que se concreta, de entre los usos pormenorizados permitidos, en los propios de Equipamiento Deportivo, orientado a la práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física. Docente o educativo, referido a la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las enseñanzas no regladas y la investigación, y Servicios de Interés Público y Social.

Concepto: Corresponden, con carácter general, los usos destinados hacer posible la educación, enriquecimiento cultural, salud y bienestar de los ciudadanos, así como a proporcionar los servicios administrativos básicos y otras dotaciones análogas. Su implantación resulta de la aplicación de los estándares reglamentarios establecidos para el desarrollo de sectores del suelo urbanizable.

Condiciones de uso:

Usos Permitidos:

Para las señaladas como deportivo: Instalaciones deportivas, tanto al aire libre como cubiertas. Las instalaciones complementarias propias de estos centros, tales como vestuarios, locales sociales, de reunión o dirección, cafetería y aparcamiento en superficie.

Para las señaladas como docente o educativo: los referidos a la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las enseñanzas no regladas y la investigación y aparcamiento en superficie.

Para las señaladas como Interés Público y social: Sanitario, Asistencial, Cultural, Administrativo público, y Religioso, aparcamiento en superficie, como uso complementario del principal, a razón de una plaza cada 100 m² de edificación

Usos Compatibles: el resto de los recogidos como equipamiento por el PGMO: Docente o educativo, y los siguientes usos de entre los comprendidos en el concepto de Servicios de interés público y social: Sanitario, Asistencial, Cultural, Religioso y Administrativo público.

Se admiten, asimismo todos los usos propios de servicios urbanos, tales como centros de transformación eléctrica, centrales de mando de redes o servicios, depósitos reguladores etc.

Usos Prohibidos. Quedan excluidos los usos industriales y de almacenes en todas sus categorías, el uso residencial, y excluidas las funciones características de los espacios libres y zonas verdes. Así como los depósitos funerarios, crematorios o tanatorios y similares.

Condiciones de edificación:

Condiciones de parcela

La parcela mínima de equipamiento para el uso deportivo será de 1.500 m² y de 1.000 m² para otros usos.

Diámetro inscrito: 20 m

Fachada mínima: 20 m

(*) Se exceptúan las parcelas destinadas a servicios urbanos que dispondrán de las dimensiones exigibles según su propia normativa sectorial.

El índice de edificabilidad será como máximo de 2 m²/m²,

Posición: La edificación deberá cumplir las condiciones de retranqueos mínimos: 3 m al lindero frontal y de ½ la altura de la edificación al resto de linderos.

Altura máxima: la altura de las edificaciones no superará la de tres plantas (11 m).

Fondo máximo: no se fija

Ocupación máxima: 80%

Reserva de aparcamientos: Se deberá prever una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie construida con destino a bicicletas y motocicletas. Dispondrán de una (1) plaza de aparcamiento para automóviles por cada cien (100) metros cuadrados de superficie construida,

Estas reservas se verán incrementadas, en su caso, en base a las condiciones particulares de uso que señala el PGMO para cada uno de los usos permitidos.

Planeamiento y grados de ordenación: la ordenación será libre. En caso de que se establezcan sobre la parcela usos diferentes, deberá ordenarse a través de Estudio de Detalle.

5.5.4.- Ordenanza 4.^a - Espacios libres

Objeto: Será de aplicación para las parcelas señaladas así en los planos de ordenación.

Concepto: se corresponde con los espacios libres públicos, destinadas a resolver las necesidades de estancia y esparcimiento al aire libre de la población, enclavados en el sector, con un alto grado de ajardinamiento y mobiliario urbano.

Se incluyen los espacios libres públicos resultantes de la aplicación de los estándares reglamentarios para el sector; así como los pertenecientes al Sistema General de Espacios Libres, incluidos dentro del sector como resultado de cesiones expresas al mismo en el proceso de gestión urbanística. También corresponden a esta zona los terrenos complementarios del Sistema General Arterial, (bulevares e isletas ajardinadas, etc.)

Complementarios de este sistema local son los terrenos destinados a espacios libres privados dentro de las manzanas residenciales: corresponden a este concepto los jardines, terrazas delanteras, terrenos entre bloques y demás espacios no edificados incluidos dentro de parcelas de propiedad privada cuyas edificaciones tienen uso turístico-residencial.

Usos: Comprende los usos de esparcimiento y recreo al aire libre sobre espacios vegetados y ordenados al efecto. Comprende también usos de relación peatonal y de circulación no motorizada, así como otros usos de protección ambiental (Zonas Verdes Públicas de Protección).

Condiciones de edificación:

Condiciones particulares de las Zonas Verdes (EV).

a) Se adecuarán básicamente para la estancia y paseo de personas. Su acondicionamiento atenderá a razones estéticas, siendo sus elementos fundamentales el arbolado y los cultivos de flores.

b) Admitirán usos públicos deportivos, en instalaciones descubiertas, hasta una ocupación máxima del 10% de la superficie de la zona verde.

c) Admitirán pequeñas construcciones de carácter temporal o definitivo en régimen de concesión administrativa o autorización, como kioscos de periódicos y revistas, golosinas y bebidas no alcohólicas y similares.

Zonas Verdes Públicas de Protección (EW).

a) Las zonas verdes de protección tienen por finalidad hacer de filtro entre zonas de distinta calidad ambiental y de separación con vías de comunicación; las masas arbóreas o arbustivas que las caracterizan pueden ser compatibles con algunos de estos usos: paso de ramblas, vías de servicio para el tráfico rodado, carril bici y sendas peatonales; así como usos deportivos sin edificación.

b) Si el tratamiento de la zona verde es tal que pueda satisfacer las necesidades dotacionales del área, podrá incluirse en el cómputo de la superficie exigible de parques y jardines públicos.

c) Se estudiará la correcta resolución de contención de tierras en las superficies en pendiente, y se aplicarán las normativas sectoriales que les sean de aplicación.

d) No se permite edificación alguna.

Condiciones de uso:

Las zonas así grafiadas son las destinadas a dominio y uso público, que se dedicarán al esparcimiento y recreo de la comunidad.

En cuanto a usos permitidos y condiciones de edificación, se estará a lo dispuesto por el PGMO sobre Espacios Libres.

5.5.5.- Ordenanza 5.ª - Zona de usos complementarios

Objeto: Será de aplicación para las parcelas señaladas así en los planos de ordenación, con las condiciones específicas que se detallan continuación, y sobre la que se establece el uso complementario como uso característico, en los términos definidos por las Normas Urbanísticas del PGMO.

Se trata de terrenos incluidos en el sector que sean apropiados para realizar actividades deportivas o recreativas en el medio natural, o para localizar equipamientos privados que resulten compatibles o complementarios con el proyecto turístico a desarrollar, y que impliquen bajo nivel de transformación urbanística

En esta Zona, en relación justificada con el uso a desarrollar, podrán construirse las edificaciones que resulten necesarias para el desarrollo de la actividad en cuestión. Se admiten los siguientes usos de equipamientos y servicios: Golf, deportivo, educativo, sanitario, asistencial, cultural, campamentos, hospedaje, restauración, ocio y espectáculos.

Condiciones de uso:

Usos permitidos: se permiten los usos de equipamientos y servicios: Golf, deportivo, educativo, sanitario, asistencial, cultural, campamentos, hospedaje, restauración, ocio y espectáculos.

Usos compatibles: se admiten las edificaciones que resulten necesarias para el desarrollo de la actividad en cuestión, así como el de aparcamiento.

Usos prohibidos: se prohíbe el uso de residencial, almacenes y el industrial en todas sus categorías.

Condiciones de edificación:

Tipología: Las construcciones, responderán al tipo de edificación aislada o adosada, separadas a fachada y con posibilidad de unión en sus medianeras.

Edificabilidad para esta Zona:

Edificabilidad total: 10.027 m²

Superficie de manzana: 495.338 m²

Edificabilidad sobre manzana neta: 0,02024274 m²/m²

Este coeficiente resulta de dividir la edificabilidad para usos complementarios entre la superficie de manzanas correspondientes a esta Zona. La asignación pormenorizada sobre las parcelas resultantes se llevará a cabo a través de Estudio de Detalle.

Condiciones de parcela

Parcela mínima: 250 m²

Diámetro inscrito: 6 m

Fachada mínima: 6 m

Se exceptúan las parcelas destinadas a servicios urbanos que dispondrán de las dimensiones exigibles según su propia normativa sectorial.

Altura máxima: 3 plantas (11 m)

La tercera planta deberá ir retranqueada 3 m, respecto de la línea de fachada

Posición

Los retranqueos serán como mínimo los siguientes:

Retranqueos a fachada: Los señalados en el plano de ordenación

Retranqueos a linderos: 3 m (*)

Retranqueos entre edificaciones

Entre fachadas a las que abran huecos de piezas vivideras: 6 m.

Entre Fachadas ciegas: 3 m y 1/ 2 de la semisuma de sus alturas

Ocupación máxima: La señalada en el cuadro de características

Fondo máximo: No se fija

Longitud máxima de bloque: 60 m.

Dotación de aparcamiento.

Como mínimo se dispondrá, dentro de la parcela, una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos de edificación.

Las plazas podrán situarse en el exterior de la edificación, en cuyo caso no podrán cubrirse ni cerrarse. Las condiciones del garaje y las dimensiones de las plazas serán las previstas por el PGMO

Condiciones estéticas:

La composición será libre. Los edificios tendrán aspecto cuidado.

Vallados.

Las parcelas se pondrán cercar con muros de obra y elementos sólidos opacos hasta una altura de 0,80 m, y con elementos ligeros y transparentes hasta una altura de 1,50 m.

Cualquier otro aspecto edificatorio, no contemplado en esta ordenanza se definirá de acuerdo a la Ordenanza de Edificación del PGMO.

5.5.6.- Ordenanza 6.ª - Área añadida de mejora ambiental

Objeto: Se trata de una zona de espacios libres privados, que abarcan 767.399 m² y pueden destinarse a aprovechamientos forestales, o al mantenimiento de aprovechamientos productivos propios del medio natural (caza, recolección, cultivos agrícolas) a través de un régimen de uso que asegure el objetivo prioritario de conservación y mejora ambiental de estos suelos, así como la compatibilidad de las utilizaciones productivas del medio con el uso y las actividades turístico-residenciales.

Al norte del ámbito de actuación y dentro del área Añadida de Mejora Ambiental se incluye la Casa de La Peraleja, con una superficie de 26.410 m², a la que, debido a su carácter de especial singularidad, se le otorga un régimen de protección especial dentro de este planeamiento. Se establece una edificabilidad de 900 m²techo para los usos permitidos.

Usos: Comprende los usos de esparcimiento y recreo al aire libre sobre espacios vegetados. Comprende también usos forestales y de mantenimiento de aprovechamientos productivos propios del medio natural (caza, recolección, cultivos agrícolas).

Condiciones de edificación:

Casa de La Peraleja. El conjunto esta incluido en el Catálogo de Edificios en Conservación con Grado de Protección Integral 1, lo que supone, además de la obligación de la propiedad de acometer los gastos de mantenimiento necesarios para evitar su deterioro progresivo, la prohibición expresa de todo tipo de obras o actuaciones que supongan riesgo de pérdida o daño de las características que motivaron la Protección Integral.

Aunque este Grado de Protección supone el mantenimiento del uso existente, el PGMO permite la transformación de usos privados residenciales cuando se trate de transformarlos a usos públicos o privados no residenciales. Es importante indicar que, según el artículo 21 de las Ordenanzas Reguladoras del Plan del Conjunto Histórico del PGMO de Murcia, el aprovechamiento urbanístico y el modo de materializarlo será el edificado, no admitiéndose modificaciones en la distribución del mismo dentro de la construcción, salvo la eliminación de cuerpos añadidos que distorsionen las características originales del mismo.

A este respecto se establecen en este Plan Parcial las condiciones de Uso y Edificación para La Casa de la Peraleja, área singular:

Uso global:

- Aprovechamientos forestal y productivo propios del medio natural.

Usos compatibles:

- Vivienda ligada a la explotación.
- Almacenes e instalaciones ligadas a la actividad productiva del medio.

Usos excepcionales:

- Restauración, equipamientos deportivos, educativo, sanitario, asistencial y cultural.

Usos prohibidos:

Todos los demás y especialmente:

- Almacenes y construcciones económicas no ligadas a la actividad productiva del medio.

Parcela mínima edificable:

10.000 m²

Condiciones de la edificación residencial:

Superficie máxima construida: 300 m²/parcela mínima.

Altura máxima: 2 plantas (7 m).

Retranqueo mínimo: 10 m.

Condiciones de las edificaciones auxiliares ligadas a la actividad productiva del medio:

Superficie máxima construida: 60 m²/tahúlla.

Altura máxima: 5 m.

Retranqueo mínimo a linderos: 10 m.

Acumulación de edificabilidades:

No será posible acumular la edificabilidad permitida para vivienda y para edificación permitida para otros usos, si superan 300 m².

Condiciones ambientales:

Quedará sin pavimentar el 80% de la superficie de la finca, excluida la planta de la edificación, debiendo destinarse a cultivos agrícolas u ornamentales.”

Murcia, 21 de febrero de 2020.—El Secretario General del Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Murcia, Antonio Marín Pérez.