

## IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Murcia

### **5586 Aprobación definitiva del proyecto de Plan Especial PH-CT1 "Rehabilitación del Área de los Cabezos de La Cruz y del Collado, y creación de zonas verdes, Cabezo de Torres". Expte. 4/07.**

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Murcia, en sesión celebrada el día 25 de mayo de 2017, acordó aprobar definitivamente el proyecto de Plan Especial PH-CT1 "Rehabilitación del área de los Cabezos de la Cruz y del Collado, y creación de zonas verdes. Cabezo de Torres".

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.

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

#### **"IV.1. NORMAS GENERALES. CONCEPTOS Y TERMINOLOGÍA.**

##### **Generalidades**

En todo momento las Normas están sometidas a la normativa de rango superior, Ley del Suelo, Ley del suelo Autonómica, Reglamento de Planeamiento, de Gestión y demás normas referentes a la materia y a la legislación sectorial.

Las presentes normas serán de aplicación en toda la zona afectada por el presente PE. Además de estas normas, serán de aplicación las contenidas en el PGOU de Murcia, las Ordenanzas municipales de edificación y cuantas disposiciones legales que afecten a las edificaciones que se pretenda ejecutar.

Para la realización de cualquier tipo de obra, de nueva planta, ampliación, reforma o rehabilitación, será imprescindible la previa obtención de licencia de obra, así como su vigencia y caducidad, se ajustarán a las Ordenanzas municipales de edificación y disposiciones municipales correspondientes.

##### **Conceptos y terminología.**

Vivienda en edificación unifamiliar, es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado horizontalmente a otro de viviendas de distinto uso y con acceso exclusivo.

##### **Clasificación:**

Vivienda unifamiliar aislada: la situada en el interior de la parcela y respetando los retranqueos mínimos a linderos, fachada y fondo.

Vivienda unifamiliar pareada: la situada a uno de los linderos laterales de la parcela.

Vivienda unifamiliar adosada o en hilera: las adosadas a los dos linderos laterales y formando conjuntos.

Vivienda en edificación plurifamiliar: es la situada en edificio constituido por varias viviendas con accesos y elementos comunes.

Espacios libres: comprende los usos de esparcimiento y recreo al aire libre sobre espacios vegetados y ordenados al efecto. Comprende asimismo usos de relación peatonal y de circulación no motorizada, así como usos de protección ambiental a través de la creación de espacios libres.

Transportes e infraestructuras: corresponde con las definiciones del PGOU de Murcia.

Los conceptos de altura libre, altura de la edificación, edificabilidad, parcela mínima, etc., son los establecidos en el PGOU, OO Municipales y demás normativa vigente.

#### **IV.2. RÉGIMEN DEL SUELO.**

##### **CLASIFICACIÓN DEL SUELO.**

Los terrenos objeto del presente PE, constituyen el sector PH-CT1, de suelo urbano incluido en el PGOU de Murcia.

##### **Calificación del suelo.**

El PE establece la asignación de usos pormenorizados y sus niveles de intensidad mediante calificación del suelo, con asignación de edificabilidad correspondiente y la ordenación de los volúmenes. La ordenación pormenorizada es la que resulta de la aplicación simultánea de estas tres condiciones.

Las distintas calificaciones de usos del suelo quedan reflejadas en el plano de zonificación. El PE realiza la calificación del suelo dividiéndolo en parcelas sujetas a regulación mediante ordenanza correspondiente. Cada una de las parcelas tendrá fijados los parámetros máximos.

El PE califica como zonas para uso dotacional público aquellos suelos de interés general que permiten los objetivos del planeamiento, viabilidad, espacios libres, y servicios. (No proceden equipamientos).

El PE califica como zonas para usos residencial los demás suelos en los que los particulares, en cumplimiento de la legislación, pueden ejercer sus facultades dominicales.

El uso característico o global del sector es el residencial.

Los usos pormenorizados son, según el PGOU:

- Residencial, R.
- Dotacional, DE.
- Espacios libres públicos, EV.
- Viario.

El ámbito de actuación se ha dividido en zonas de ordenanza, identificándolas en el plano correspondiente con las siguientes siglas:

1. Sistema de Espacios Libres locales, EV.
2. Sistema viario, V.
3. Servicios Urbanos e infraestructuras, SU.

4. Uso Residencial, R.

5. Uso Dotacional, DE.

#### **Condiciones de desarrollo del Plan Especial.**

El presente Plan Especial admite la posibilidad de realización de Estudios de Detalle sobre parcela o agrupaciones de estas. Su contenido tendrá por finalidad:

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

b) La ordenación de 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 Estudios de Detalle 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 aquel, 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.

En el presente PE la parcelación, al ser suelo urbano consolidado por la edificación, coincide con la existente, que podrá ser objeto de variaciones a través de la formulación del correspondiente Estudio de Detalle y en concordancia con lo dispuesto en la LSRM y demás legislación vigente.

Para cualquier parcelación habrá de tenerse en cuenta la superficie definida como mínima en cada una de las ordenanzas del presente PE, cumpliendo que todas las parcelas resultantes deberán contar con acceso directo desde la vía pública.

Para las parcelaciones y reparcelaciones que se hayan de realizar se cumplirán las determinaciones del art. 175 al 177 de la LSRM y los artículos 71 al 130 del RGU.

El desarrollo de la actividad de ejecución requerirá la aprobación o autorización, con carácter previo y respecto a la totalidad de los terrenos integrantes del sector, de la aprobación definitiva del presente PE, y en aquellas Unidades de Actuación en suelo urbano delimitadas, además:

- El Proyecto de Urbanización.
- El proyecto de Reparcelación, con la finalidad de formalizar la gestión urbanística mediante determinación de parcelas resultantes con sus parámetros urbanísticos y la concreción de los derechos de los propietarios y de la Administración. En aquellas UA en la que no sea posible realizar la reparcelación por el procedimiento general, la reparcelación será económica, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 175.2.h de la LSRM y en el artículo 74 del RGU, subsidiariamente.
- Los Estudios de Detalle, que concretarán el ámbito a desarrollar, la totalidad de una manzana o parte de ella.
- Las Actuaciones edificatorias.

### **IV.3. NORMAS DE LA EDIFICACIÓN DE CADA ZONA.**

Las normas tendrán por objeto regular las condiciones aplicables a las actividades de construcción y edificación que se desarrollen en el ámbito del PE PH-CT1.

Las normas aplicables serán las determinadas en el PGOU de Murcia en su título 4 de condiciones de ocupación y edificación de las parcelas y las normas particulares de cada zona del PE, reguladas en los siguientes sub-apartados:

#### ZONA DE USO RESIDENCIAL.

ORDENANZA 1.<sup>a</sup> EDIFICACIÓN RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR, ALINEADA A VIAL, RM-A.

ORDENANZA 2.<sup>a</sup> EDIFICACIÓN RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA, RD-A y RD1-A.

ORDENANZA 3.<sup>a</sup> CASCO URBANO DE PEDANÍA CON LIMITACIÓN DE EDIFICABILIDAD, RC-A y RC-B.

#### ZONA DE USOS DOTACIONALES.

ORDENANZA 4.<sup>a</sup> DOTACIONAL. DE-A.

#### ZONA DE USOS DE ESPACIOS LIBRES.

ORDENANZA 5.<sup>a</sup>1. ZONAS VERDES, EV.

ORDENANZA 5.<sup>a</sup>2. ZONAS LIBRES PÚBLICAS DE PROTECCIÓN, EW.

#### ZONA DE USO DEL VIARIO:

ORDENANZA 6.<sup>a</sup> VIARIO, V.

#### ZONA DE USO DE SERVICIOS URBANOS:

ORDENANZA 7.<sup>a</sup>, SERVICIOS URBANOS, SU.

ANEXO DE RECOMENDACIONES (PARA LA ZONA DE USO RESIDENCIAL).

### **ZONA RESIDENCIAL.**

#### **ORDENANZA 1.<sup>a</sup> EDIFICACIÓN RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR, ALINEADA A VIAL, RM-A.**

##### ÁMBITO.

Se aplicarán estas normas en las superficies que se grafían en el plano de Ordenación de Usos Pormenorizados del presente PE.

##### ORDENACIÓN.

La concepción como bloques lineales, abiertos o cerrados, alineados a vial conforman las fachadas continuas de dichos ejes viales. Las alineaciones serán las definidas en el plano de ordenación pormenorizada y los edificios vienen definidos por la línea poligonal envolvente, dentro de la cual se inscriben.

Este PE define la ordenación precisa de modo que no es necesario un posterior instrumento de planeamiento. No obstante, si por los propietarios y la legislación, se quisiera cambiar algún aspecto volumétrico, se podrá redactar el correspondiente Estudio de Detalle.

##### CONDICIONES DE USO.

El uso característico es el residencial, en edificio formado por varias viviendas con accesos y elementos comunes. Se admite toda tipología de viviendas dentro del concepto plurifamiliar, teniendo en cuenta los conceptos de calidad, medioambientales y tecnológicos.

Se permite el uso de vivienda en planta baja en todos los bloques de esta ordenanza.

Usos compatibles: se admiten los usos públicos de equipamiento a cargo de la Administración o de entidades privadas. Comercio y Restauración en locales en planta baja. Oficinas y servicios profesionales.

Usos prohibidos: se prohíbe el uso industrial en todas sus categorías.

Aparcamiento: se dispondrá en sótano de una plaza de aparcamiento (salvo que se justifique su imposibilidad por las medidas del solar, en cuyo caso será en planta baja) por cada 100 m<sup>2</sup> construidos o por cada vivienda, y si ésta tuviere más de 150 m<sup>2</sup> construidos deberán preverse dos plazas de aparcamiento.

#### CONDICIONES DE HIGIENE.

Habrán de cumplirse las OO.MM. de Edificación y demás legislaciones vigentes.

#### CONDICIONES DE PARCELA.

Superficie mínima: se considera parcela mínima la que cuente con 125 m<sup>2</sup> de superficie, siempre que las existentes en el catastro no sean inferiores, en cuyo caso se considerarán como mínimas la que consten en el mismo. Se establece la superficie mínima de parcela para nuevos supuestos de segregación en 125,00 m<sup>2</sup>. **El régimen de parcela mínima no será de aplicación a las parcelas y edificaciones de menor superficie existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del Plan Especial.**

Frente mínimo: se considera frente mínimo el de 9 m lineales, siempre que el frente existente en el catastro no sea inferior, en cuyo caso se considerará como mínimo el que conste en el mismo.

#### CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD.

La edificabilidad se calculará por aplicación del índice correspondiente de cada parcela edificable de esta zona, a la superficie de la parcela.

La edificabilidad asignada en parcelas puede variar en un + o - 5% en gestión urbanística, siempre que se garantice no aumentar la superficie construida total de cada unidad de actuación.

#### CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

Alineación: la edificación coincidirá con la alineación y no se permitirán retranqueos, ni frontales ni laterales. En planta baja, los edificios grafiados en los planos, dispondrán de soportales y pasajes no computables en edificabilidad, siendo obligatoriamente de uso público de acuerdo con el art. 4.4.3 PGMO.

Ocupación: el fondo máximo edificable y la ocupación máxima, quedan reflejados en planos.

#### CONDICIONES DE VOLUMEN.

Altura de Edificación:

4 plantas más ático (16 m) RM-A1 y RM-A4.

4 plantas (13 m) RM-A3.

Áticos: se retranquearán como mínimo 3 metros de la edificación de la planta inmediata inferior, quedando dentro de la línea trazada desde la cada superior del forjado a 45.º

#### CUERPOS VOLADOS:

Si los vuelos se ejecutan sobre la propia parcela, serán como máximo de 1,25 m y la longitud de los vuelos cerrados será como máximo de 75% de la fachada afectada. Siendo la altura mínima sobre la rasante de la parcela de 3,60 m.

Si los vuelos se ejecutan sobre espacio público, se estará a las condiciones de las Ordenanzas Municipales de Edificación.

#### SÓTANOS Y SEMISÓTANOS:

Se podrán establecer:

1. Las instalaciones al servicio de la edificación.
2. Aparcamiento y garajes.
3. Los usos no residenciales funcionalmente complementarios del principal ubicado en la planta baja y con acceso desde la misma.
4. Trasteros.

La superficie por encima de 1 m. de la rasante computará en la edificabilidad asignada.

#### SUPERFICIE BAJO CUBIERTA INCLINADA:

Se autorizarán cuando:

1. Estén destinados a depósitos, trasteros o buhardillas o instalaciones generales del edificio.
2. Estén ligados de forma indivisible al local de la planta inferior, vivienda o uso permitido, con acceso desde este como espacio adicional o doble altura.

La superficie bajo cubierta inclinada mayor de 1,5 m, computará en la edificabilidad asignada.

#### CUBIERTA PLANA:

Se autorizará la instalación de:

1. Trasteros, si no existe planta ático, con 2,50 m. de altura desde el último forjado y retranqueados 4 m de fachadas. Será uno por vivienda o local como elemento inseparable y máximo de 10 m<sup>2</sup> útiles. El acceso será desde la escalera común del edificio o desde la terraza.
2. Depósitos o instalaciones generales del edificio.
3. Elementos ajardinados de uso común al edificio.

#### CONDICIONES PARTICULARES:

Aparcamiento: es obligatoria una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos o por cada vivienda y si ésta tuviere más de 150 m<sup>2</sup> construidos deberán preverse dos plazas de aparcamiento. Igualmente, una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos de comercial.

#### ESPACIOS LIBRES:

En los planos se grafía las edificaciones con soportales, los cuales tendrán un tratamiento unitario en el conjunto de la manzana y altura de 3,60 m. Igualmente se grafía los pasajes, con altura de planta baja más primera. Las edificaciones de manzana con espacio interior no edificable y de uso común serán tratadas como espacio ajardinado e instalaciones de uso comunitario como piscinas, juegos, etc.

#### INSTALACIONES:

Las instalaciones energéticas utilizarán gas natural y/o otras energías tradicionales y energías renovables como combustible. Debe preverse la instalación de colectores solares que garanticen, al menos, el 60% de la demanda de agua caliente sanitaria.

**CUBIERTAS:**

Las cubiertas de los edificios contarán con superficie accesible para la instalación de captadores y acumuladores solares u otras fuentes de energías renovables.

**CONDICIONES ESTÉTICAS.**

El bloque o manzana se edifica en su totalidad por lo que la altura de cornisa la podrá determinar el arquitecto, dentro de los parámetros fijados en estas Ordenanzas. La introducción de fuentes de energía de eficacia energética hace que los nuevos elementos que puedan intervenir en la composición del edificio queden integrados estéticamente y justificados en el Proyecto de Edificación. Éstos deberán prever la ubicación de futuros elementos de climatización, central o individualizada, de tal manera que queden integrados en la composición estética del edificio.

**CONDICIONES AMBIENTALES.**

Las reguladas por el PGMO de Murcia.

**RESUMEN SUPERFICIES PARCELAS RM-A**

Parcela	Superficie Ocup. PB m2	Acera/Vial Porticado	Esp. Libre Privado	Sup. Total de Parcela	Índice Edific.	Nº de alturas edificables	Superficie Construible m2
RM-A1	352,00			352,00	4,24	IV+ático	1.492,48
RM-A4	352,00			352,00	4,24	IV+ático	1.492,48
RM-A3	284,56	34,67	188,77	508,00	3,31	IV	1.056,65
<b>Suma</b>	<b>988,56</b>						<b>4.041,61</b>

**ORDENANZA 2.ª EDIFICACIÓN RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA, RD-A Y RD1-A.****ÁMBITO:**

Se aplicarán estas normas en las superficies reflejadas en el plano de ordenación de usos pormenorizados del presente PE con las siglas RD-A y RD1.

**ORDENACIÓN:**

Se concibe como manzanas ajardinadas, con tipología residencial en hilera, con limitación de alturas, profundidad y edificabilidad. Las alineaciones serán las definidas en el plano de ordenación pormenorizada.

Este PE define la ordenación precisa de modo que no es necesario un posterior instrumento de planeamiento. No obstante, si por los propietarios y la legislación, se quisiera cambiar algún aspecto volumétrico, se podrá redactar el correspondiente Estudio de Detalle.

**CONDICIONES DE USO:**

El uso característico es el residencial, en edificio formado por varias viviendas unifamiliares con accesos y elementos independientes. Se admite toda tipología de vivienda dentro de los parámetros establecidos. Usos compatibles: se admiten los usos públicos de equipamiento a cargo de la Administración o de entidades privadas. Comercio y Restauración. Oficinas y servicios profesionales.

Usos prohibidos: se prohíbe el uso industrial en todas sus categorías.

Aparcamiento: se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos o por cada vivienda, y si ésta tuviere más de 150 m<sup>2</sup> construidos deberán preverse dos plazas de aparcamiento.

**CONDICIONES DE HIGIENE:**

Habrán de cumplirse las OO. MM. de Edificación y demás legislaciones vigentes.

**CONDICIONES DE PARCELA:**

Superficie mínima: se considera parcela mínima la que cuente con 90 m<sup>2</sup> de superficie, siempre que las existentes en el catastro no sean inferiores, en cuyo caso se considerarán como mínimas la que consten en el mismo. Se establece la superficie mínima de parcela para nuevos supuestos de segregación en 90,00 m<sup>2</sup>. **El régimen de parcela mínima no será de aplicación a las parcelas y edificaciones de menor superficie existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del Plan Especial.**

Frente mínimo: se considera frente mínimo el de 6 m lineales, siempre que el frente existente en el catastro no sea inferior, en cuyo caso se considerará como mínimo el que conste en el mismo.

**CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD.**

Edificabilidad neta sobre parcela establecida en el cuadro de edificabilidad de la memoria. El índice de edificabilidad para todas las parcelas RD-A es de 2,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y RD1-A es de 1,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

La edificabilidad asignada en parcelas puede variar en un + o - 5% en gestión urbanística, siempre que se garantice no aumentar la superficie construida total de cada unidad de actuación.

**CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.**

Alineación: el indicado en planos de ordenación.

Ocupación: el fondo máximo edificable será de 12 metros.

**CONDICIONES DE VOLUMEN.**

Altura máxima de la edificación, y número de plantas:

RD-A: III plantas (10 metros).

RD1-A: II plantas + ático (10 metros).

Áticos: se retranquearán como mínimo 3 metros de la edificación de la planta inmediata inferior, quedando dentro de la línea trazada desde la cada superior del forjado a 45.º

**CUERPOS VOLADOS:**

Si los vuelos se ejecutan sobre la propia parcela, serán como máximo de 1,25 m y la longitud de los vuelos cerrados será como máximo de 75% de la fachada afectada. Siendo la altura mínima sobre la rasante de la parcela de 3,60 m.

Si los vuelos se ejecutan sobre espacio público, se estará a las condiciones de las Ordenanzas Municipales de Edificación.

**SÓTANOS Y SEMISÓTANOS:**

Se podrán establecer:

1. Las instalaciones al servicio de la edificación.
2. Aparcamiento y garajes.
3. Los usos no residenciales funcionalmente complementarios del principal ubicado en la planta baja y con acceso desde la misma. La superficie por encima de 1 m. de la rasante computará en la edificabilidad asignada.

**SUPERFICIE BAJO CUBIERTA INCLINADA:**

Se autorizarán cuando:

1. Estén destinados a depósitos, trasteros o buhardillas o instalaciones generales del edificio.

2. Estén ligados de forma indivisible al local de la planta inferior, vivienda o uso permitido, con acceso desde este como espacio adicional o doble altura.

La superficie bajo cubierta inclinada mayor de 1,5 m, computará en la edificabilidad asignada.

#### CUBIERTA PLANA:

Se autorizará la instalación de:

1. Depósitos o instalaciones generales del edificio.
2. Elementos ajardinados.

#### CONDICIONES PARTICULARES.

Aparcamiento: es obligatoria una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos o por cada vivienda y si ésta tuviere más de 150 m<sup>2</sup> construidos deberán preverse dos plazas de aparcamiento. Igualmente, una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos de comercial.

#### ESPACIOS LIBRES.

Serán tratados como espacios ajardinados e instalaciones de uso comunitario como piscinas, juegos, etc.

#### INSTALACIONES:

Las instalaciones energéticas utilizarán gas natural y/o otras energías tradicionales y energías renovables como combustible. Debe preverse la instalación de colectores solares que garanticen, al menos, el 60% de la demanda de agua caliente sanitaria.

#### CUBIERTAS:

Las cubiertas de los edificios contarán con superficie accesible para la instalación de captadores y acumuladores solares u otras fuentes de energías renovables.

#### CONDICIONES ESTÉTICAS.

Al edificarse en su totalidad, la altura de cornisa la podrá determinar el arquitecto, dentro de los parámetros fijados en estas Ordenanzas. La introducción de fuentes de energía de eficacia energética hace que los nuevos elementos que puedan intervenir en la composición del edificio queden integrados estéticamente y justificados en el Proyecto de Edificación. Éstos deberán prever la ubicación de futuros elementos de climatización, central o individualizada, de tal manera que queden integrados en la composición estética del edificio.

#### CONDICIONES AMBIENTALES.

Las reguladas por el PGMO de Murcia.

#### RESUMEN SUPERFICIES PARCELAS RD-A

Parcela	Superficie Ocup. PB m <sup>2</sup>	Acera/Vial Porticado	Esp. Libre Privado	Sup. Total de Parcela	Índice Edific.	Nº de alturas edificables	Superficie Construible m <sup>2</sup>
RD-A1	242,01		84,63	326,64	2,00	III	484,02
RD-A2	142,31		52,16	194,47	2,00	III	284,62
RD-A3	162,65		35,21	197,86	2,00	III	325,30
RD-A4	177,55		52,81	230,36	2,00	III	355,10
RD-A5	186,35		59,99	246,34	2,00	III	372,70
RD-A6	145,71		39,13	184,84	2,00	III	291,42
RD-A7	167,17		55,72	222,89	2,00	III	334,34
RD-A8	192,93		72,15	265,08	2,00	III	385,86
RD-A9	142,57		48,39	190,96	2,00	III	285,14
RD-A10	143,78		37,09	180,87	2,00	III	287,56
RD-A11	128,84		47,65	176,49	2,00	III	257,68
RD-A12	128,84		47,65	176,49	2,00	III	257,68
<b>Suma</b>	<b>1.960,71</b>						<b>3.921,42</b>

## RESUMEN SUPERFICIES DE PARCELAS RD1-A

Parcela	Superficie Ocup. PB m2	Acera/Vial Porticado	Esp. Libre Privado	Sup. Total de Parcela	Índice Edific.	Nº de alturas edificables	Superficie Construible m2
RD1-A1	121,06			121,06	1,25	II+ático	151,33
RD1-A2	234,91		215,02	449,93	1,25	II+ático	293,64
RD1-A3	173,05		239,30	412,35	1,25	II+ático	216,31
RD1-A4	176,36		114,83	291,19	1,25	II+ático	220,45
RD1-A5	181,71			181,71	1,25	II+ático	227,14
RD1-A6	722,89		167,52	890,41	1,25	II+ático	903,61
RD1-A7	755,20		28,16	783,36	1,25	II+ático	944,00
RD1-A8	393,27			393,27	1,25	II+ático	491,59
RD1-A9	1.589,74		150,89	1.740,63	1,25	II+ático	1.987,18
RD1-A10	425,74		40,31	466,05	1,25	II+ático	532,18
RD1-A11	623,13			623,13	1,25	II+ático	778,91
RD1-A12	681,28			681,28	1,25	II+ático	851,60
RD1-A13	242,58		21,44	264,02	1,25	II+ático	303,23
RD1-A14	177,96		43,73	221,69	1,25	II+ático	222,45
RD1-A15	469,19			469,19	1,25	II+ático	586,49
RD1-A16	384,10		30,28	414,38	1,25	II+ático	480,13
RD1-A17	360,21		40,20	400,41	1,25	II+ático	450,26
RD1-A18	155,03			155,03	1,25	II+ático	193,79
RD1-A19	1.593,42		51,40	1.644,82	1,25	II+ático	1.991,78
RD1-A20	143,82			143,82	1,25	II+ático	179,78
RD1-A21	207,23		31,72	238,95	1,25	II+ático	259,04
RD1-A22	82,95		86,26	169,21	1,25	II+ático	103,69
RD1-A23	270,05		63,75	333,80	1,25	II+ático	337,56
RD1-A24	233,90			233,90	1,25	II+ático	292,38
RD1-A25	1.048,38		24,12	1.072,50	1,25	II+ático	1.310,48
RD1-A26	71,24			71,24	1,25	II+ático	89,05
RD1-A27	281,76			281,76	1,25	II+ático	352,20
RD1-A28	588,35			588,35	1,25	II+ático	735,44
RD1-A29	77,33			77,33	1,25	II+ático	96,66
RD1-A30	450,19			450,19	1,25	II+ático	562,74
<b>Suma</b>	<b>12.916,03</b>						<b>16.145,04</b>

**ORDENANZA 3.ª CASCO URBANO DE PEDANÍA CON LIMITACIÓN DE  
EDIFICABILIDAD, RC-A y RC-B.**

## AMBITO.

Se aplicarán estas normas en las superficies que se grafían en el plano de Ordenación de Usos Pormenorizados del presente PE con las siglas RC-A y RC-B. Coincide con la tipología de la edificación entre medianerías, sobre alineación de calle, que se sitúa en la zona central o más antigua y consolidada de los núcleos pedáneos.

## ORDENACIÓN.

La concepción como bloques lineales, abiertos o cerrados, alineados a vial conforman las fachadas continuas de dichos ejes viales. Las alineaciones serán las definidas en el plano de ordenación pormenorizada y los edificios vienen definidos por la línea poligonal envolvente, dentro de la cual se inscriben.

Este PE define la ordenación precisa de modo que no es necesario un posterior instrumento de planeamiento. No obstante, si por los propietarios y la legislación, se quisiera cambiar algún aspecto volumétrico, se podrá redactar el correspondiente Estudio de Detalle.

## CONDICIONES DE USO.

El uso característico es el residencial, en edificio formado por varias viviendas con accesos y elementos comunes o bien por vivienda(s) unifamiliar(es) adosada(s), con o sin compartir planta sótano. Se admite toda tipología de viviendas dentro del concepto plurifamiliar y unifamiliar, teniendo en cuenta los conceptos de calidad, medioambientales y tecnológicos.

Se permite el uso de vivienda en planta baja en los bloques establecidos en esta Ordenanza.

Usos compatibles: se admiten los usos públicos de equipamiento a cargo de la Administración o de entidades privadas. Comercio y Restauración en locales en planta baja. Oficinas y servicios profesionales.

Usos prohibidos: se prohíbe el uso industrial en todas sus categorías.

Aparcamiento: se dispondrá en sótano de una plaza de aparcamiento (salvo que se justifique su imposibilidad por las medidas del solar, en cuyo caso será en planta baja) por cada 100 m<sup>2</sup> construidos o por cada vivienda, y si ésta tuviere más de 150 m<sup>2</sup> construidos deberán preverse dos plazas de aparcamiento.

CONDICIONES DE HIGIENE.

Habrán de cumplirse las OO. MM. de Edificación y demás legislaciones vigentes.

CONDICIONES DE PARCELA.

Todas las parcelas existentes en el momento de la Aprobación inicial del PGOU de Murcia, e incluidas en esta ordenanza serán edificables. Se establece la superficie mínima de parcela para nuevos supuestos de segregación en 90,00 m<sup>2</sup>. **El régimen de parcela mínima no será de aplicación a las parcelas y edificaciones de menor superficie existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del Plan Especial.**

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD.

Edificabilidad neta sobre parcela establecida en el cuadro de edificabilidad de la memoria. El índice de edificabilidad para todas las parcelas **RC-A es de 1,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y RC-B es de 2,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.**

La edificabilidad asignada en parcelas puede variar en un + o - 5% en gestión urbanística, siempre que se garantice no aumentar la superficie construida total de cada unidad de actuación.

CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

Alineación: la edificación coincidirá con la alineación y en aquellas parcelas que presenten medianeras con edificios construidos de acuerdo con el anterior PGOU, será preceptiva su ocultación, por lo que se deberá redactar el correspondiente Estudio de Detalle. Con tal finalidad se admitirán nuevas alineaciones a ajustar por dicho instrumento, de manera que se concentre la edificabilidad para la ocultación de medianeras. Los espacios retranqueados serán de cesión pública y se procurará el destino a plazas públicas de aparcamiento en vial. En planta baja, los edificios grafiados en los planos, dispondrán de soportales y pasajes no computables en edificabilidad, siendo obligatoriamente de uso público de acuerdo con el art. 4.4.3 PGM.

Ocupación: el fondo máximo edificable y la ocupación máxima, quedan reflejados en planos.

CONDICIONES DE VOLUMEN.

El volumen máximo edificable vendrá dado por el índice de edificabilidad aplicable en cada grado A o B.

Altura máxima de la edificación, y número de plantas:

RC-A: III plantas (10 metros).

RC-B: III plantas + ático (13 metros).

Áticos: en las manzanas que se autorizan, éstos se retranquearán como mínimo 3 metros de la alineación, quedando dentro de la línea trazada desde la alineación por la cara superior del forjado a 45.º

**CUERPOS VOLADOS:**

Si los vuelos se ejecutan sobre la propia parcela, serán como máximo de 1,25 m y la longitud de los vuelos cerrados será como máximo de 75% de la fachada afectada. Siendo la altura mínima sobre la rasante de la parcela de 3,60 m.

Si los vuelos se ejecutan sobre espacio público, se estará a las condiciones de las Ordenanzas Municipales de Edificación.

**SÓTANOS Y SEMISÓTANOS:**

Se podrán establecer:

1. Las instalaciones al servicio de la edificación.
2. Aparcamiento y garajes.
3. Los usos no residenciales funcionalmente complementarios del principal ubicado en la planta baja y con acceso desde la misma.
4. Trasteros.

La superficie por encima de 1 m. de la rasante computará en la edificabilidad asignada.

**SUPERFICIE BAJO CUBIERTA INCLINADA:**

Se autorizarán cuando:

1. Estén destinados a depósitos, trasteros o buhardillas o instalaciones generales del edificio.
2. Estén ligados de forma indivisible al local de la planta inferior, vivienda o uso permitido, con acceso desde este como espacio adicional o doble altura.

La superficie bajo cubierta inclinada mayor de 1,5 m, computará en la edificabilidad asignada.

**CUBIERTA PLANA:**

Se autorizará la instalación de:

1. Trasteros, si no existe planta ático, con 2,50 m. de altura desde el último forjado y retranqueados 4 m de fachadas. Será uno por vivienda o local como elemento inseparable y máximo de 10 m<sup>2</sup> útiles. El acceso será desde la escalera común del edificio o desde la terraza.
2. Depósitos o instalaciones generales del edificio.
3. Elementos ajardinados de uso común al edificio.

**CONDICIONES PARTICULARES.**

Aparcamiento: es obligatoria una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos o por cada vivienda y si ésta tuviere más de 150 m<sup>2</sup> construidos deberán preverse dos plazas de aparcamiento. Igualmente, una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos de comercial.

**ESPACIOS LIBRES.**

En los planos se grafía las edificaciones con soportales, los cuales tendrán un tratamiento unitario en el conjunto de la manzana y altura de 3,60 m. Igualmente se grafía los pasajes, con altura de planta baja más primera. Las edificaciones de manzana con espacio interior no edificable y de uso común serán tratadas como espacio ajardinado e instalaciones de uso comunitario como piscinas, juegos, etc.

#### INSTALACIONES:

Las instalaciones energéticas utilizarán gas natural y/o otras energías tradicionales y energías renovables como combustible. Debe preverse la instalación de colectores solares que garanticen, al menos, el 60% de la demanda de agua caliente sanitaria.

#### CUBIERTAS:

Las cubiertas de los edificios contarán con superficie accesible para la instalación de captadores y acumuladores solares u otras fuentes de energías renovables.

#### CONDICIONES ESTÉTICAS.

Los edificios y construcciones habrán de adaptarse básicamente al ambiente estético de la zona, de manera que no desentone del conjunto medio donde se sitúen, debiendo proyectarse la estética de las edificaciones de manera que no constituyan un ataque al buen gusto ni planteen soluciones compositivas extravagantes o ridículas ni empleen materiales o colores impropios o inadecuados al ambiente de la zona donde se sitúan.

Todas las fachadas del edificio deberán contar con cerramiento perfectamente acabado y tratado.

#### Cubiertas:

1. Podrán ser planas o inclinadas. Las planas se rematarán con petos macizos con el mismo acabado de la fachada, o bien barandillas de cerrajería pintadas en tonos oscuros. Ambas con una altura máxima de 1,20 metros.

2. Las inclinadas serán de teja curva cerámica de color natural.

La introducción de fuentes de energía de eficacia energética hace que los nuevos elementos que puedan intervenir en la composición del edificio queden integrados estéticamente y justificados en el Proyecto de Edificación. Éstos deberán prever la ubicación de futuros elementos de climatización, central o individualizada, de tal manera que queden integrados en la composición estética del edificio.

#### CONDICIONES AMBIENTALES.

Las reguladas en el PGMO de Murcia.



## RESUMEN SUPERFICIES PARCELAS RC-A

Parcela	Superficie Ocup. PB m2	Acera/Vial Porticado	Esp. Libre Privado	Sup. Total de Parcela	Índice Edific.	Nº de alturas edificables	Superficie Construible m2
RC-A1	798,63			798,63	1,70	III	1.357,67
RC-A2	459,09			459,09	1,70	III	780,45
RC-A3	702,45		242,10	944,55	1,70	III	1.194,17
RC-A4	289,49			289,49	1,70	III	492,13
RC-A5	701,43			701,43	1,70	III	1.192,43
RC-A6	301,98		51,07	353,05	1,70	III	513,37
RC-A7	884,92			884,92	1,70	III	1.504,36
RC-A8	834,63		112,29	946,92	1,70	III	1.418,87
RC-A9	474,79			474,79	1,70	III	807,14
RC-A10	154,16			154,16	1,70	III	262,07
RC-A11	226,83		10,48	237,31	1,70	III	385,61
RC-A12	372,53			372,53	1,70	III	633,30
RC-A13	168,28			168,28	1,70	III	286,08
RC-A14	296,70			296,70	1,70	III	504,39
RC-A15	719,32		89,31	808,63	1,70	III	1.222,84
RC-A16	1.133,06		119,64	1.252,70	1,70	III	1.926,20
RC-A17	174,98			174,98	1,70	III	297,47
RC-A18	824,10			824,10	1,70	III	1.400,97
RC-A19	292,17			292,17	1,70	III	496,69
RC-A20	1.156,50			1.156,50	1,70	III	1.966,05
RC-A21	550,94			550,94	1,70	III	936,60
RC-A22	557,75			557,75	1,70	III	948,18
RC-A23	472,88			472,88	1,70	III	803,90
RC-A24	840,20		99,47	939,67	1,70	III	1.428,34
RC-A25	457,13		56,00	513,13	1,70	III	777,12
RC-A27	972,27			972,27	1,70	III	1.652,86
RC-A28	1.110,37			1.110,37	1,70	III	1.887,63
RC-A29	370,31			370,31	1,70	III	629,53
RC-A30	536,02			536,02	1,70	III	911,23
RC-A31	172,88			172,88	1,70	III	293,90
RC-A32	763,29		116,02	879,31	1,70	III	1.297,59
RC-A33	140,16			140,16	1,70	III	238,27
RC-A34	158,25			158,25	1,70	III	269,03
RC-A35	534,80			534,80	1,70	III	909,16
RC-A36	1.969,28			1.969,28	1,70	III	3.347,78
RC-A37	625,65			625,65	1,70	III	1.063,61
RC-A38	213,00			213,00	1,70	III	362,10
RC-A39	1.797,50			1.797,50	1,70	III	3.055,75
RC-A40	673,58			673,58	1,70	III	1.145,09
RC-A41	175,96			175,96	1,70	III	299,13
RC-A42	1.097,99			1.097,99	1,70	III	1.866,58
RC-A43	154,84			154,84	1,70	III	263,23
RC-A44	46,62			46,62	1,70	III	79,25
RC-A45	43,37			43,37	1,70	III	73,73
RC-A46	203,55			203,55	1,70	III	346,04
RC-A47	520,83			520,83	1,70	III	885,41
<b>Suma</b>	<b>26.125,46</b>						<b>44.413,28</b>

## RESUMEN SUPERFICIES PARCELAS RC-B:

Parcela	Superficie Ocup. PB m2	Acera/Vial Porticado	Esp. Libre Privado	Sup. Total de Parcela	Índice Edific.	Nº de alturas edificables	Superficie Construible m2
RC-B1	677,60			677,60	2,70	III+ático	1.829,52
RC-B2	341,61			341,61	2,70	III+ático	922,35
RC-B3	246,61		102,48	349,09	2,70	III+ático	665,85
RC-B4	150,80		115,02	265,82	2,70	III+ático	407,16
RC-B5	184,06			184,06	2,70	III+ático	496,96
RC-B6	475,45			475,45	2,70	III+ático	1.283,72
RC-B7	1.091,15			1.091,15	2,70	III+ático	2.946,11
RC-B8	631,75			631,75	2,70	III+ático	1.705,73
RC-B9	939,89			939,89	2,70	III+ático	2.537,70
RC-B10	869,21			869,21	2,70	III+ático	2.346,87
RC-B11	851,41	56,68		908,09	2,70	III+ático	2.451,84
RC-B12	947,07			947,07	2,70	III+ático	2.557,09
RC-B13	253,84			253,84	2,70	III+ático	685,37
<b>Suma</b>	<b>7.660,45</b>						<b>20.836,25</b>

**ZONA DE USOS DOTACIONALES.****ORDENANZA 4.ª DOTACIONAL POLIVALENTE PRIVADO, DE-A.**

Se aplicarán estas normas en las superficies definidas en el plano de Ordenación de Usos Pormenorizados del presente Plan Especial con las siglas DE-A.

**ORDENACIÓN.**

Las alineaciones serán las definidas en el plano de ordenación pormenorizada.

**CONDICIONES DE USO.**

El uso característico es de dotacional privado, pudiendo establecerse cualquier uso, incluido el de parking con cubrición abierta en la totalidad de su superficie.

**EDIFICABILIDAD.**

El índice de edificabilidad sobre parcela neta es de 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**CONDICIONES DE VOLUMEN.**

El volumen máximo edificable vendrá dado por el índice de edificabilidad.

Altura máxima de la edificación, y número de plantas: I planta (3 metros).

**RESUMEN SUPERFICIES PARCELAS DE-A**

Parcela	Superficie Ocup. PB m2	Acera/Vial Porticado	Esp. Libre Privado	Sup. Total de Parcela	Índice Edific.	Nº de alturas edificables	Superficie Construible m2
DE-A1	258,27			258,27	0,60	1	154,96
<b>Suma</b>	<b>258,27</b>						<b>154,96</b>

**ZONA DE USOS DE ESPACIOS LIBRES:****ORDENANZA 5.ª1. ZONAS VERDES, EV.**

Se aplicarán estas normas en las superficies definidas en el plano de Ordenación de Usos Pormenorizados del presente Plan Especial con las siglas EV.

**ORDENACIÓN.**

Las alineaciones serán las definidas en el plano de ordenación pormenorizada.

**CONDICIONES DE USO.**

El uso característico es de espacios libres.

Usos compatibles: se admiten instalaciones descubiertas, hasta una ocupación máxima del 10% de la superficie de la zona verde.

Se 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. Se admitirán instalaciones de servicios públicos subterráneos.

Usos prohibidos: se prohíbe el resto de usos, así como el acceso a parcelas privadas desde zonas verdes.

**CONDICIONES DE HIGIENE:**

Habrán de cumplirse las OO. MM. de Edificación y demás legislaciones vigentes.

**CONDICIONES DE PARCELA.**

No se fija superficie mínima en atención al entorno urbano existente. En los terrenos destinados a zonas verdes situadas en las partes más altas de los cabezos (EV-1, EV-2 y Ev-3) con suelo rocoso y elevada pendiente se deberán

tener en cuenta estas circunstancias que los diferencian de las características generales de los espacios libres (cap. 3.7 NNUU PG). En los espacios libres se respetarán los árboles existentes de mediano y gran porte así como especies singulares y protegidas y se estará a las disposiciones que para los espacios libres presenta el Plan Especial.

#### **ORDENANZA 5.ª2. ZONAS LIBRES PÚBLICAS DE PROTECCIÓN, EW.**

Se aplicarán estas normas en las superficies definidas en el plano de Ordenación de Usos Pormenorizados del presente Plan Especial con las siglas EW, y serán las correspondientes al art. 3.7.6 de la Normativa del PGOM de Murcia. No tendrán la consideración de zonas verdes públicas a los efectos de cómputo de superficies mínimas de dotaciones, ni para modificaciones puntuales del presente PE.

##### **PARCELAS EW**

<b>Parcela</b>	<b>Superficie</b>
EW-1	82,49
EW-2	91,01
EW-3	67,50
EW-4	93,03
<b>Suma</b>	<b>334,03</b>

#### **ZONA DE USO DEL VIARIO:**

##### **ORDENANZA 6.ª VIARIO, V.**

###### **AMBITO:**

Se aplicarán estas normas en las superficies que se grafía en el plano de Ordenación de Usos Pormenorizados del presente Plan Especial con las siglas "V".

###### **ORDENACIÓN.**

Las alineaciones serán las definidas en el plano correspondiente.

###### **CONDICIONES DE USO.**

El uso característico es el destinado a los espacios de dominio y uso público destinado a posibilitar el movimiento de los peatones y los vehículos motorizados, y aparcamientos.

Usos compatibles: se admiten los usos de infraestructuras básicas y mobiliario urbano.

Usos prohibidos: el resto de usos.

###### **CONDICIONES DE HIGIENE:**

Habrán de cumplirse las legislaciones sectoriales y demás vigentes.

###### **CONDICIONES PARTICULARES:**

En aquellas actuaciones mediante Estudio de Detalle donde se redefinan alineaciones generando ensanches de la sección viaria ordenada por este Plan Especial iguales o superiores a 2 metros se situarán obligatoriamente los aparcamientos públicos que correspondan en dicho espacio de cesión.

###### **ESPACIOS LIBRES:**

Todos los ejes viarios de ancho igual o mayor de 6 metros serán arbolados. En los viales peatonales el pavimento tendrá características diferenciadoras del presente en los destinados al tráfico rodado.

**RESUMEN PARCELAS VIARIO**

Parcela	Superficie
En UA-1	5.064,22
En UA-2*	124,92
En UA-3	1.245,40
En UA-4	435,14
Fuera de UA	22.855,45
<b>Suma</b>	<b>29.725,13</b>

\* = Valor mínimo de superficie en UA-2, siendo el PE-BIC el que lo pormenorice.

**ZONA DE USO DE SERVICIOS URBANOS:****ORDENANZA 7.ª SERVICIOS URBANOS, SU.**

## DISPOSICIÓN ÚNICA:

Se recoge esta ordenanza para ser aplicada a las infraestructuras básicas de energía eléctrica (Centros de Transformación) requeridos por el Plan Especial, debiendo cumplirse su Legislación Sectorial de Aplicación. Dichos espacios, se ubicarán a petición de las compañías suministradoras en los bajos de las edificaciones de nueva planta que se construyan en el ámbito, en consonancia con su implementación en el resto de situaciones de suelo urbano.

**ANEXO RECOMENDACIONES ZONA USO RESIDENCIAL.**

En la construcción se favorecerá la utilización de materias de bajo coste energético y reducido efecto contaminante en su proceso de extracción, elaboración industrial y de puesta en obra, así como la de aquellos que sean reutilizables o reciclables, de forma que agotada su vida útil no genere residuos.

Utilizar materiales de aislamiento que no contengan CFC ni HCFC. Los materiales sintéticos más recomendables son polietileno y polipropileno-copolímero (PE y PPC) o el poliestireno expandido (EPS).

Utilización de áridos reciclados, procedentes de los escombros de derribo, después de su tratamiento adecuado. En su defecto, serán de canteras autorizadas. Utilizar pinturas o barnices que cumplan normas de criterios ecológicos (Norma UNE 48.300-94, pinturas y barnices de interior con eco-etiquetado). Se evitarán las pinturas con disolventes.

Para minimizar el impacto de ruido, los acabados de fachada de las edificaciones se harán con material absorbente evitando los materiales muy reflectantes (art.9.11.3,PGOU); la distribución de volúmenes será tal que se protejan por efecto pantalla las partes del edificio sensibles a las fuentes o direcciones del ruido y la orientación presentará la menor superficie de exposición a ellas; y las zonas de servicios comunes deberán concentrarse en áreas que no requieran un nivel alto de exigencias acústicas.

Se recomienda que las viviendas dispongan de un mínimo de dos fachadas, orientación opuesta que garantiza la máxima ventilación cruzada de brisas favorables, soleamiento e iluminación con luz natural adecuada en zonas de estar, cocinas y dormitorios, que reduce el consumo de energía e incrementa las condiciones de confort. La distribución interior de la vivienda debe favorecer la orientación sur para zonas de estar.

En las fachadas orientadas a sur, se deberá prever elementos para la captación solar en invierno y una protección de sombra en verano. Evitar estos mecanismos para las fachadas orientadas a norte. Prever la instalación de toldos exteriores, porches, umbráculos pérgolas y otros en las fachadas orientadas a poniente.

Los espacios con menos exigencias de confort térmico se utilizarán como barrera de protección del resto de habitaciones. Siempre se justificará en el proyecto de edificación las garantías de confort y climáticas. Igualmente irán incorporados en los proyectos de edificación las chimeneas de ventilación correspondientes a los locales de planta baja, con número suficiente, o mínimo una cada 100 m<sup>2</sup> útiles de local.

Se favorecerá la recogida selectiva facilitando en las viviendas espacio suficiente para ubicación de los diferentes recipientes, en la vivienda individual. Con respecto al ahorro de agua, deben instalarse sistemas que permitan la reutilización del agua de lluvia. En las viviendas se instalarán sistemas de ahorro de agua en grifos, cisternas y duchas. Así mismo se deberá contemplar la posibilidad de instalar sistemas que permitan el aprovechamiento de las aguas grises, provenientes de lavadoras, lavabos o bañeras para el llenado de las cisternas de los inodoros.

Dado el efecto termorregulador de la vegetación, debe favorecerse la plantación e arbolado en las zonas verdes (públicas o privadas) situadas junto a las fachadas de los edificios. Para ello es conveniente el arbolado de hoja caduca que permita pasar la radiación solar en invierno y la tamicen, refrescando el ambiente, en verano.

Los colores de terminación de fachadas deberán ser claros con el fin de proteger mejor del calor. Se utilizarán carpinterías de baja permeabilidad y alta estanqueidad al aire, con doble acristalamiento o doble ventana.

Es preferible la utilización de lámparas de alumbrado de bajo consumo, especialmente en espacios exteriores con largos periodos de encendido. Así mismo es conveniente la utilización de lámpara fluorescentes compactas antes que las lámparas de incandescencia o halógenas en espacios comunitarios.

#### **IV.4. NORMAS DE PROTECCIÓN: PATRIMONIO HISTÓRICO.**

##### DISPOSICIONES GENERALES

##### PROTECCIÓN Y SITIO HISTÓRICO.

##### **Objetivos y justificación de la protección.**

1. Las presentes Normas tienen por objeto establecer las condiciones que han de regir la protección del Patrimonio en el ámbito de este Plan Especial, al objeto de garantizar su conservación, adecuación y mantenimiento.

2. El presente Título sobre protección tiene justificada su redacción según el artículo 14 de la LPHE, en base a la declaración de Sitio Histórico de Monteagudo-Cabezo de Torres, debiendo someterse a la conservación de los bienes afectados por tal calificación y ajustarse a sus estipulaciones los instrumentos de planeamiento urbanístico, sin perjuicio de que éstos pudieran establecer condiciones más restrictivas tendentes a la conservación del Patrimonio.

3. A los efectos de la protección del patrimonio histórico en estas normas, los elementos del mismo se han dividido en dos tipos:

- a) Patrimonio Arqueológico
- b) Patrimonio Arquitectónico

##### **Sitio Histórico.**

La declaración del parte del ámbito de este PE como Sitio Histórico vincula los bienes allí existentes al régimen de los Bienes de Interés Cultural, cuya pormenorización viene definida por la aprobación de este PE. Siendo así, el

ámbito referenciado está sujeto a unos principios globales de protección que emanan de la propia Ley de Patrimonio Histórico y que son los siguientes:

a) Las nuevas construcciones habrán de conservar el carácter general del conjunto, adaptándose en lo básico, al ambiente en el que estuvieren situados; igual ritmo compositivo, colores y volúmenes construibles en concordancia con los de su entorno. En este sentido, las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter artístico, arqueológico, tradicional o típico de la zona, habrán de armonizarse con el mismo, o cuando sin existir conjunto de edificios, hubiese alguno de importancia o calidad de los caracteres indicados, singularizado por su catalogación.

b) En los lugares de paisaje abierto y natural, sea urbano o no, la situación, volumen, altura de los edificios, muros y cierres o la instalación de otros elementos, no limitará el campo visual de la contemplación ni romperá la armonía del paisaje desfigurando la perspectiva propia del mismo.

#### **Catálogo de bienes protegidos.**

1. A los efectos de establecer un nivel adecuado de protección del patrimonio en el Sitio Histórico declarado y en el ámbito del PE coincidente con esta declaración, y en cumplimiento de los artículos 21 de la LPHE, del 124 del TRLSRM y del 86 del Reglamento de Planeamiento, el presente PE, se incorpora como documento complementario de la presente regulación el Catálogo de elementos, edificios y otros bienes que son susceptibles de una protección especial (apartado VI "Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos").

2. Se establece un régimen de protección específico para este elemento que se aplicará preferentemente sobre normativa u ordenanza general o particular que afecte al bien catalogado.

3. Se consideran integrantes del Patrimonio Histórico Español este bien incluido en el Catálogo que forma parte del presente PE o que se incorporen a él posteriormente.

#### **Modificaciones del Catálogo.**

1. La modificación del Catálogo, o la inclusión de elementos o edificios que no formaren parte de él podrá ser acordado por el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de los interesados, sin necesidad de modificación del presente PE. Se requerirá informe de la Dirección General de Bellas Artes y Bienes Culturales.

2. De la misma forma, la clasificación de un edificio en alguno de los niveles de protección establecidos en esta normativa podrá ser alterada por el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de los propietarios. La resolución será siempre motivada y requerirá informe favorable de la Dirección General de Bellas Artes y Bienes Culturales.

3. Se incluirán en todo caso en el Catálogo los bienes que sean declarados de Interés Cultural por la Administración competente con arreglo a la legislación del Patrimonio Histórico.

4. La descatalogación o el cambio de grado a otro inferior será tramitada como modificación del PE.

## PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

### DETERMINACIONES GENERALES.

#### Conceptos generales.

1. Dada la circunstancia especial de ser parte del ámbito del PE un yacimiento arqueológico único asociado a una singular topografía, las actuaciones que afecten al Patrimonio Arqueológico se sujetarán a las condiciones que se establezcan desde este Plan, sin perjuicio de la aplicación del régimen establecido en la LPHE para la protección los bienes integrantes del Patrimonio Histórico y la remisión concreta al Título V de esta Ley.

2. La protección arqueológica alcanza cualquier actuación que comporte remociones de tierra o excavaciones y condiciona la existencia de sótanos, realización de cimentaciones, adecuaciones superficiales de pavimentos y las obras de infraestructuras públicas y privadas.

3. Conforme a lo dispuesto en el artículo 1 y 40 de la LPHE, los bienes muebles e inmuebles de carácter histórico susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos y por tanto si se encuentran en la superficie o en el subsuelo, forman parte del Patrimonio Histórico Español.

4. Estos restos se encontrarán en general en el subsuelo entendido éste como la capa de relleno o espacio oculto situado entre el terreno natural y la pavimentación actual, aunque en el caso de las murallas pueden encontrarse en la propia construcción. En consecuencia, forman parte del patrimonio de la ciudad, todos los restos arqueológicos identificados, cualquiera que sea la naturaleza jurídica del terreno en el que se encuentren.

#### Exploración de restos arqueológicos.

La protección del Patrimonio Arqueológico se materializa a través de intervenciones concretas cuya especialidad radica en ser realizadas con metodología arqueológica (artículo 40.1 LPHE), que se diferencian entre ellas por su mayor o menor grado de intensidad. A los efectos de la aplicación de esta normativa se diferencia tres sistemas de exploración:

a) Excavación arqueológica: se entiende por estas las remociones en la superficie o subsuelo que se realicen con el fin de descubrir e investigar toda clase de restos arqueológicos (Artículo 41.1 LPHE). A los efectos de la aplicación de esta normativa se diferencian dos tipos de excavaciones:

- Excavación normal: la horadación afecta exclusivamente a la parcela del proyecto. Se excavará el solar hasta llegar al sustrato natural, dejando siempre una franja de 2 metros como mínimo a las parcelas colindantes cuando hubiera edificación existente.

- Excavación conjunta: a los efectos de esta normativa se denomina excavación conjunta a la que afecta a dos o más parcelas. Se realizará ésta en el caso de que la dimensión de la parcela no permita su excavación normal y linde con otras parcelas en las que también se actúe.

b) Sondeo arqueológico: es la excavación de reducidas dimensiones en relación y proporción al todo. Podrá ser mecánica o manual.

c) Seguimiento arqueológico: es el trabajo de documentación de los elementos arqueológicamente significativos que afloran por motivo de la remoción de tierras en la ejecución material del proyecto.

## DETERMINACIONES ESPECÍFICAS:

**Zonas de control arqueológico.**

El control arqueológico regulado en este capítulo será de aplicación en las siguientes zonas:

a) Zona A: corresponde al área más alejada de la Balsa de Cabezo de Torres, coincidente con la manzana RM-A2.

b) Zona B: la forma el área periférica de la Balsa de Cabezo de Torres, coincidente con la manzana RC-B12.

c) Zona C: corresponde con la zona de la Balsa de Cabezo de Torres y su zona más inmediata, con una franja de 5 metros medidos desde la línea exterior de su delimitación. Coincide con la UA-2.

Cualquier actuación en estas áreas que comporte obras de nueva planta, remociones de tierra o excavaciones se verán sujetas a la presente normativa.

**Régimen de exploración.**

## Zona A:

- En caso de obras de nueva edificación o urbanización será obligatorio excavación arqueológica.
- En caso de rehabilitación será obligatorio la realización de sondeos arqueológicos.
- En caso de obra de urbanización será obligatorio un seguimiento arqueológico cuando suponga remoción de los terrenos en obras de infraestructuras o instalaciones urbanas.

## Zona B:

- En caso de obras de nueva edificación o urbanización será obligatorio la realización de seguimiento arqueológico. En el caso de que durante el seguimiento arqueológico se localicen restos que aconsejen una exploración más profunda, el técnico correspondiente elevará informe a la autoridad competente que decidirá lo que proceda.

· No obstante podrán ejecutarse sondeos arqueológicos previos bajo supervisión arqueológica tanto en rehabilitación, nueva edificación como obras de urbanización que permitan descartar desde el principio la existencia de restos o depósitos de interés arqueológico. En todo caso, la necesidad de ejecutar sondeos quedará condicionada a un informe razonado y justificado de la administración competente.

## Zona C:

- En caso de obras de nueva edificación o urbanización será obligatorio excavación arqueológica.
- En caso de rehabilitación será obligatorio la realización de sondeos arqueológicos.

**Sótanos.**

Se autoriza la construcción de sótanos con carácter general en las tres zonas, salvo que el informe de la autoridad administrativa competente determine otra cosa. En la zona C el proyecto garantizará la conservación y contemplación de los restos arqueológicos que se encuentren.

**Cimentaciones.**

1. Con carácter general se utilizará el sistema de cimentación por pilotaje, con los zunchos de amarre en el nivel superior. La ubicación de los pilotes se realizará de tal manera que lesione mínimamente los restos arqueológicos que permanezcan in situ. El Ayuntamiento, previo informe preceptivo de la Dirección General de Bellas Artes y Bienes Culturales podrá autorizar en la licencia otro tipo de cimentación si el caso lo permite.

2. En el caso de parcelas de menos de 7 metros de anchura en las que, la realización de los trabajos de exploración arqueológica conlleve riesgo cierto para la estabilidad de los edificios y construcciones colindantes, se procederá a cimentar con losa armada cuando se decida la conservación de los restos arqueológicos "in situ".

**Determinaciones relativas a los restos hallados.**

1. Los hallazgos encontrados pueden ser de dos tipos:

- a. Elementos inmuebles no trasladables.
- b. Elementos inmuebles o muebles trasladables.

2. La Dirección General de Bellas Artes y Bienes Culturales decidirá el traslado o no de los restos y su adecuación para ser visitados.

3. En el caso de que se decida que los restos no son trasladables y deben mantenerse visitables:

a) El promotor cederá al Ayuntamiento la propiedad del sótano y accesos necesarios, corriendo éste último con los gastos de su adecuación y acondicionamiento. No obstante, el proyecto edificatorio que presente el promotor, deberá incorporar tal eventualidad, resolviendo los accesos y condiciones generales del sótano donde se encuentren los restos. Así mismo, dependiendo de las posibilidades arqueológicas de los solares colindantes, se procederá a disponer de un acceso en las paredes laterales del sótano para en el futuro unificar yacimientos y asegurar el acceso entre ellos. Para ello, el proyectista tratará ese particular con los Servicios Técnicos del Ayuntamiento y la Autoridad competente en su caso, llegando a una formulación conjunta del proyecto en ese punto.

b) En este caso, se autoriza a una edificabilidad excepcional equivalente a la superficie que se cede, aumentando el fondo edificable o una planta más de la que se autoriza, retranqueándola 3 metros para que no sea visible desde la calle.

4. En el caso de que se decida que los restos no son trasladables ni visitables:

a) Se garantizará su conservación cubriéndolos con tela de geotextil o similar y aterrándolos. El proyecto de edificación atenderá a las indicaciones que sobre la cimentación se realicen.

b) Para el caso de que se realice la cesión al ayuntamiento de la propiedad del sótano y accesos, se autoriza una planta más de la misma forma que en el caso anterior.

c) Para el caso de que no se realice la cesión, "por no existir éste debido a la situación de los restos arqueológicos que no son trasladables y/o no cumplir las exigencias de altura libre mínima o disponibilidad de acceso, como compensación de la imposibilidad de realizar sótano se autoriza una edificabilidad excepcional como máximo equivalente al 50% de una planta más sobre la altura de la edificación que quede retranqueada 3 metros para que no sea visible desde la calle".

5. En el caso de que se decida su traslado, el ayuntamiento en colaboración en su caso con la Dirección General de Bellas Artes y Bienes Culturales procederá a su retirada en el plazo de 60 días a contar desde la notificación al promotor de la resolución de esta

#### **Régimen aplicable a los restos arqueológicos.**

1. El Patrimonio Arqueológico declarado Bien de Interés Cultural se asocia al régimen de protección establecido para el grado I, Integral, siendo de aplicación todo lo prevenido para estos bienes en la LPHE.

2. Para el resto del patrimonio arqueológico, en cuanto al régimen aplicable se estará a lo que determine para cada caso la Administración competente y la LPHE.

### **PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO**

#### DETERMINACIONES GENERALES.

No se localizan en el sector oeste del BIC Sitio Histórico Monteagudo-Cabezo de Torres incluido en este PE elementos arquitectónicos que gocen o requieran protección. En cuanto al Molino Armero, límite con el mismo, se disponen zonas verdes suficientes en su entorno.

#### **IV.5. NORMAS DE GESTIÓN.**

##### **SISTEMAS DE ACTUACIÓN:**

**No se contempla en el Plan la expropiación de viviendas para la rectificación de la alineación de los viales. Esta rectificación se irá produciendo con las respectivas licencias de obras de renovación, cuando las soliciten los propietarios.**

El Sistema de Actuación será el de Concertación Directa para la UA-1 y 4. El Sistema de Actuación de la UA-2 será definido por el PE-BIC Sitio Histórico Cabezo de Torres-Monteagudo. El Sistema de Actuación será de Compensación para el resto.

En el caso de que los propietarios de alguna Unidad de Ejecución incumplan los plazos establecidos en el Plan de Etapas, la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Murcia tramitará el cambio de sistema a Cooperación para la reparcelación según las determinaciones del art. 155 del Reglamento de Gestión Urbanística.

La gestión del presente Plan Especial atenderá en todo momento a lo dispuesto en el Reglamento de Gestión Urbanística.

##### **PLAZOS DE ACTUACIÓN:**

Los plazos previstos para la ejecución de las unidades de actuación establecidas quedan reflejados en el "Plan de Actuación", dos etapas de 4 años:

- 1.º año... Proyecto de Compensación y de Urbanización.
- 2.º año... Inicio de las obras de urbanización.
- 3.º año... Obras de urbanización.
- 4.º año... Solicitud de licencias de obras de edificación.

En todo el proceso se estará a lo dispuesto en el reglamento de Gestión Urbanística.

#### **IV.6. NORMAS DE URBANIZACIÓN:**

##### **PROYECTOS DE URBANIZACIÓN:**

Fuera de las Unidades de Actuación los propietarios no tendrán que asumir gastos de obras de urbanización, excepto lógicamente las vinculadas a las licencias de obras que se soliciten.

La ejecución de las obras de urbanización contenidas en el presente Plan Especial se llevará a cabo mediante la redacción del correspondiente Proyecto de Urbanización, pudiéndose definir fases para su ejecución y desarrollo.

Los proyectos de Urbanización tendrán en cuenta las determinaciones del presente Plan Especial y lo dispuesto en la Normalización en obras de Urbanización del Excmo. Ayuntamiento de Murcia.

Se procederá al reajuste y definición de todos aquellos parámetros de servicios de infraestructuras que no afecten a las determinaciones del Plan Especial.

Las cotas de rasante de la red viaria podrán modificarse si las características del trazado o de la red de saneamiento así lo demandasen. En los espacios libres se respetarán los árboles existentes de mediano o gran porte así como especies singulares y protegidas y se estará a las disposiciones que para los espacios libres presenta el Plan Especial.

Los centros de transformación serán subterráneos según establece el PGOU. Podrán situarse en espacios libres y los Proyectos de Urbanización podrán relocalizar los previstos. Así mismo, los Proyectos de Urbanización evaluarán la viabilidad del sistema de recogida de basuras subterráneo, considerando las peculiaridades de anchos viarios y la accesibilidad para vehículos de recogida específicos.”

Murcia, 6 de julio de 2017.—El Secretario General del Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Murcia, Antonio Marín Pérez.