

I. COMUNIDAD AUTÓNOMA

3. OTRAS DISPOSICIONES

Consejería de Fomento e Infraestructuras

4266 Acuerdo de Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, de fecha 22 de mayo de 2019, relativo a la aprobación definitiva de la Modificación n.º 1 del Plan Parcial "Tierras Nuevas", en San Javier. (Expte. 74/15 planeamiento).

Con fecha 22 de mayo de 2019 el Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, ha adoptado el siguiente Acuerdo:

Antecedentes de hecho

Primero.- El Ayuntamiento San Javier, mediante decreto de Alcaldía de 29 de septiembre de 2015, aprobó inicialmente la modificación de referencia y, la sometió a información pública mediante la inserción de los correspondientes en los diarios La Verdad y La Opinión de 7 4 de noviembre de 2015 y BORM de 11 de ese mismo mes y año.

Sobre dicho documento se emitió informe por la Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo de 20 de noviembre de 2015 en el que se señalaban una serie de deficiencias.

Segundo.- Con fecha de registro de entrada 5 de abril de 2017 el Ayuntamiento remite un documento de subsanación así como copia de diversos informes sectoriales.

Dicha documentación fue objeto de informe por parte de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Vivienda de 22 de mayo de 2017 que señalaba una serie de deficiencias.

Tercero.- En sesión plenaria de 16 de noviembre de 2017, acordó su aprobación provisional y remisión a esta Consejería para su aprobación definitiva. Lo que hizo mediante oficio de registrado de entrada el día 12 de enero de 2018.

Cuarto.- Con fecha 20 de febrero de 2018, el Servicio de Urbanismo emite informe sobre la documentación que hasta ese momento conforma dicha modificación, que obra en el expediente y que, por coincidir sustancialmente con el siguiente dictamen, se obvia su reproducción. Y, la Comisión de Coordinación de Política Territorial, en su sesión de 27 de febrero de 2018, y, oído el anterior informe acuerda informar favorablemente la modificación, si bien antes de su aprobación definitiva debían subsanarse los siguientes errores:

- «Según cuadro resumen (punto 2.4.5.6) el coeficiente de edificabilidad de las manzanas M1 a M8 es de 0,78 m²/m², que se corresponde con los totales considerados (página 29), sin embargo en la ordenanza se recoge 0,70 m²/m² (página 24).

- Los totales de la tabla del punto 2.4.5.7 de Anexo I (página 24) son erróneos.

- En el plano O.01 en las manzanas de T-1A (M9 y M10) pone M1 y M2.

- En el EEF no se ha actualizado la cifra en la conclusión de la página 32.

- Faltan algunas líneas a final de página o se repiten algunas al principio (ejemplo: página 17 y 22).

- Se hace la siguiente recomendación: Unir la superficie de la M10 a la M9 para facilitar el rendimiento y la solución arquitectónica (la M10 con su escasa superficie, tres medianeras y forma de romboide, dificulta enormemente su solución; ubicada junto a la M9, paralela a la calle longitudinal, mejora sus posibilidades. Si los linderos (M9 y M10) con el equipamiento son ortogonales a esta calle la situación también mejora)».

Quinto.- Con fecha de registro de entrada 6 de julio de 2018, el Ayuntamiento de San Javier remitió un documento de la presente modificación, aprobado en sesión plenaria de 14 de junio de 2018.

Sexto.- Analizada la documentación aportada, el Servicio de Urbanismo, emitió un último informe, con fecha 30 de julio de 2018, en el que indica que las deficiencias quedan subsanadas.

Séptimo.- En el presente expediente se han emitido los siguientes informes de diversos organismos:

- Informe de la Dirección General de Evaluación y Calidad Ambiental de 26 de noviembre de 2015 que señala que no es necesario aplicar el procedimiento de evaluación ambiental estratégica.

- Informe de la Dirección General de Desarrollo Rural y Forestal de 27 de febrero de 2017, favorable a la nueva ordenación.

- Informe de la Confederación Hidrográfica del Segura de 18 de febrero de 2016 favorable en relación a los recursos hídricos y al régimen de corrientes.

Octavo.- El Servicio Jurídico de esta Consejería emitió informe favorable con fecha 18 de febrero de 2019.

Noveno.- La Dirección de los Servicios Jurídicos ha informado favorablemente en fecha 13 de mayo de 2019. Posteriormente, en fecha 20 de mayo, ha emitido una observación vía correo electrónico que ha sido tenida en cuenta en la presente Propuesta.

Fundamentos de derecho

Primero.- De conformidad con lo establecido en el artículo 149.3 del Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia (TRLSRM), compete al Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma la aprobación definitiva de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento que, como la presente, tienen por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de los espacios libres públicos previstos en aquellos.

Segundo.- La presente modificación, tiene por objeto la reordenación del sector estableciendo manzanas de menor dimensión así como la incorporación de las deficiencias señaladas en el informe de la Dirección General competente en materia de urbanismo de fechas 9 de noviembre de 2007 y 14 de julio de 2014 respecto de plan parcial originario.

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

A este respecto, la justificación de la presente Modificación se recoge en el acuerdo plenario de aprobación provisional según el cual *"el interés público de la modificación radica en que incorpora 6.819,39 metros cuadrados destinados a sistemas generales de espacios públicos que no estaban previstos en el plan parcial aprobado definitivamente. Asimismo, los espacios libres locales del plan son 7.845,91 metros cuadrados, ligeramente por encima del 10 por 100 del sector neto que prevé la ley"*.

Tercero.- Tal y como se ha señalado en el apartado anterior, el plan parcial originario fue aprobado definitivamente por acuerdo plenario el 22 de septiembre de 2005.

Sobre dicha aprobación definitiva, la Dirección General de Urbanismo, con fecha 9 de noviembre de 2007 formuló diferentes consideraciones que, posteriormente, fueron objeto, por el Ayuntamiento, de un documento refundido para subsanar las deficiencias señaladas y que fue objeto de informe por la Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo el 14 de julio de 2014, en el que se señalaban nuevas deficiencias.

La actual modificación, además de su objeto propio, tiene como objeto corregir las deficiencias señaladas en los anteriores informes respecto del plan parcial originario elaborándose la documentación como un documento refundido de todo el plan parcial.

Cuarto.- La tramitación de esta Modificación cumple con los requisitos exigidos en el artículo 139 del TRLSRM. Y, a tenor de los informes obrantes en el expediente, y, de conformidad con lo establecido en su artículo 137.a) procede su aprobación definitiva.

En base en los anteriores hechos y fundamentos de derecho, a propuesta del Consejero de Fomento e Infraestructuras, el Consejo de Gobierno,

Acuerda

Primero.- Aprobar definitivamente la Modificación n.º 1 del Plan Parcial "Tierras Nuevas", en San Javier.

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

El presente acuerdo pone fin a la vía administrativa y, contra el mismo podrá interponerse -sin perjuicio de la formulación de cualquier otro que se estime procedente- RECURSO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Región de Murcia en el plazo máximo de dos meses contados desde el día siguiente al de su publicación.

Normativa Urbanística contenida en el Proyecto

2. NORMAS URBANÍSTICAS.

2.1. NORMAS GENERALES, CONCEPTOS Y TERMINOLOGÍA.

Las presentes Ordenanzas Regulatoras, tratan de reglamentar el uso de los terrenos y de la edificación pública y privada, relativas al presente Plan, en

cumplimiento de lo dispuesto en la Ley del Suelo de la Región de Murcia y, sin perjuicio de ésta, en el artículo 61 del Reglamento de Planeamiento.

Su ámbito de aplicación se refiere exclusivamente al área urbanizable que se define y ordena en la memoria y planos del presente trabajo.

2.1.1. LICENCIAS URBANÍSTICAS

La concesión de licencias urbanísticas para construcción, reforma o demolición de edificios o instalaciones, corresponde al Ayuntamiento de San Javier, quien sólo podrá concederlas en suelo que tenga la condición de solar, por contar con los servicios necesarios de acuerdo con la Ley, o se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización. Arts. 211 y 162 Ley 1/2001 en concordancia con Reglamento de Gestión Art. 40 y 41.

Si las obras de urbanización correspondientes a la etapa o polígono donde se solicita la licencia no estuviesen concluidas, será requisito indispensable, además de la prestación de garantías previstas por la Ley, que el Proyecto de Compensación haya adquirido firmeza en vía administrativa.

2.1.2. INSPECCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

La inspección técnica de las obras por parte del Ayuntamiento será preceptiva y permanente, sin perjuicio de la realizada por los promotores, con objeto de realizar las comprobaciones técnicas de todas las unidades en la forma que establezcan los respectivos pliegos de condiciones.

Será obligatoria la ejecución de las obras que fuesen precisas si los resultados de las comprobaciones municipales no son satisfactorios.

En la obra será preceptiva la existencia de un libro oficial donde los servicios técnicos municipales puedan hacer constar las observaciones que estimen oportunas en relación con su labor de inspección.

Una vez terminadas las obras de cada etapa, y con el informe de las inspecciones realizadas, el Ayuntamiento decidirá, tras el periodo de garantía establecido, su recepción e incorporación a los servicios de la ciudad, que deberá producirse, salvo que se comunique a los urbanizadores por escrito deficiencias encontradas en la ejecución del proyecto aprobado, antes de transcurridos seis meses desde que éstos comuniquen al Ayuntamiento la terminación de las obras.

2.1.3. TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS.

Se detalla a continuación el significado de los principales conceptos que se utilizan en las presentes Normas Urbanísticas.

2.1.3.1. PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE.

Es la extensión exigida como mínima en las normas particulares de cada zona, medida entre límites de linderos y la alineación o alineaciones exteriores de viales definidos en los planos de proyecto.

2.1.3.2. ALINEACIONES

La expresión puede referirse a:

- De calles y espacios públicos: es la que se delimita en los proyectos oficialmente aprobados.
- De la edificación: es la que se deduce de las propias ordenanzas de edificación e indica el límite a partir del cual aquellas podrán erigirse.

2.1.3.3. RETRANQUEOS

Es la distancia que media entre la alineación exterior del vial o de los linderos restantes de la parcela y la línea de edificación en planta baja no diáfana.

2.1.3.4. SEMISÓTANOS

No computarán a ningún efecto los semisótanos, siempre y cuando se utilicen para los fines permitidos por habitabilidad y la cara superior del forjado no supere la altura de un metro por encima de la rasante en su punto medio, pública o privada.

En los casos en que el semisótano se ejecute en zonas cuya normativa establezca una limitación volumétrica o construible, los semisótanos no computarán con las condiciones iguales que en el caso anterior, pero para ello, se requerirá que se dediquen exclusivamente a garajes, trasteros o instalaciones indisolublemente unidas a los espacios del edificio en que se ubican. Si se desea utilizar el semisótano para cualquiera de los fines permitidos (comercial, almacenes, locales públicos), el cómputo de volumen se efectuará conforme al apartado d) del apartado IV-1 Cómputo del aprovechamiento de las NN.SS. de San Javier:

-No computarán volumen las cubiertas, cualquiera que sea su tipología, siempre y cuando no sean o puedan ser habitables, si los casetones de escalera y cajas de ascensores. Los trasteros y áticos, en caso de ser permitidos computarán a todos los efectos y de la forma establecido anteriormente. Este cómputo se efectúa en el supuesto de que las Normas de aplicación al solar, en cuestión establezca una limitación en m^3/m^2 y o m^2/m^2 .

2.1.3.5. EDIFICABILIDAD.

Es la expresión aritmética que señala el grado de aprovechamiento edificatorio de una parcela, e indica la relación entre la superficie edificada, expresada en metros cuadrados de edificación, y la superficie neta de la parcela, igualmente expresada en metros cuadrados. Los índices de edificabilidad que se establezcan en las ordenanzas particulares de cada zona tienen el carácter de límite superior. Para calcular la superficie edificada se contabilizarán todos los cuerpos cerrados de la edificación.

Los porches y terrazas cubiertos se estimarán al 50%. No serán computables, a estos efectos los sótanos que no sobrepasen la altura de un metro desde la cara inferior del forjado de planta baja a la rasante de las aceras de la calzada a la que la parcela de frente.

2.1.3.6. OCUPACIÓN EN PLANTA.

Es el porcentaje ocupado por la edificación en planta, en relación con la superficie total de la parcela.

A efectos de ocupación en planta, se compondrá de la siguiente forma:

a) La proyección, llamada a "vista de pájaro" en el sistema diédrico, de todos los elementos cerrados del edificio sobre los límites físicos del solar. En caso de estar permitidos la alineación del edificio y los voladizos sobre vía pública y limitada la ocupación, cumpliendo éstos las condiciones específicas que le afecten, no computarán a efectos de ocupación.

b) El plano de cómputo de un edificio alineado con bien público, pero con distintas alturas de rasante, será la superficie reglada que se generará de la unión de sus extremos y/o vértices.

c) Computarán, a efectos de ocupación y volumen, los voladizos o terrazas abiertas, logias y solanas, en su proyección sobre el solar de la antedicha forma, "a vista de pájaro", en la siguiente cantidad:

*Conectados al edificio por tres paramentos cerrados: 75% de sus superficies.

*Conectados por dos paramentos cerrados: 50%

*Conectados por un paramento: 25%.

En casos compuestos de varios de los supuestos, se descompondrán para su cómputo.

2.1.3.7. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.

El término se utiliza en dos aspectos:

- Altura en metros: es la distancia desde la cara inferior del último forjado o alero de la edificación hasta la rasante de la calzada a la que la parcela de frente.

- Altura en número de plantas: se corresponde con el número de plantas que se permite en cada zona. El primer forjado construido sobre rasante se considerará como techo de una planta computable si la cota de su cara inferior supera en el punto medio de la rasante del terreno. Si esta cota no es superada en ningún punto, la superficie cubierta por el forjado tendrá la consideración de semisótano, no computable a efectos de número de plantas.

2.1.4. USOS PORMENORIZADOS.

De acuerdo con las especificaciones que se grafía en el plano de zonificación, se distinguen los siguientes usos pormenorizados de suelo contenido en el sector que el plan ordena:

2.1.4.1. USO RESIDENCIAL

Dado que el uso global del sector es el residencial se estará en cumplimiento de lo especificado en el artículo 101.3.d) del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia:

Se reservará un porcentaje de aprovechamiento destinado a vivienda de protección pública en cada una de las áreas y sectores de uso global residencial, excepto los de mínima densidad, con una cuantía mínima del 10% de la edificabilidad del sector.

2.1.4.2. VIVIENDA UNIFAMILIAR. AISLADA O AGRUPADA EN HILERA. (R-1)

- Responden al conjunto de viviendas distribuidas en parcelas de forma principalmente rectangular y en las que las viviendas presentan una fachada principal a la vía pública, sucediéndose a lo largo de dicha vía pública, aisladas entre sí o agrupadas en hilera compartiendo totalmente o en un porcentaje muy elevado sus paramentos.

2.1.4.3. VIVIENDA UNIFAMILIAR. COLECTIVAS EN BLOQUE. (T-1A)

- El uso fundamental es el Residencial-colectivo

- Unifamiliares y colectivos aislados. Serán admisibles los edificios colectivos en bloque aislado cuando sean manzana completa, también unifamiliares aisladas o adosadas con retranqueos, siendo también manzana completa.

- Comercial y oficinas. Para el uso comercial y de oficinas, siendo edificio exclusivo, podrá permitirse la ocupación del 100% de la parcela en todas las plantas.

2.1.4.4. USO COMERCIAL

Es el que se produce en locales o edificios destinados a la compraventa al por menor de bienes perecederos o duraderos, así como los destinados a proporcionar servicios personales al público en general. Se consideran los siguientes tipos:

- Comercio diario y servicios personales.
- Locales comerciales o de servicios.
- Mercados y galerías de alimentación.
- Restaurantes, cafés y bares.

2.1.4.5. USO SOCIAL.

Son usos diversos fundamentados en necesidades específicas de la población. Se incluyen los siguientes tipos:

- Clubes y sociedades. Centros de reunión. Asociaciones.
- Salas recreativas. Teatros, cines, salas de baile.

2.1.4.6. USO DOCENTE.

El relacionado con la enseñanza privada u oficial en todas sus modalidades. Se consideran los siguientes tipos:

- Centro de Enseñanza General Básica.
- Centro de Enseñanza Preescolar.
- Pequeños locales de enseñanza y guardería.

2.1.4.7. USO HOTELERO

Destinado a recibir el alojamiento temporal de personas transeúntes. Deberá cumplir lo previsto en la Ley y Reglamento de instalaciones turísticas de la Región de Murcia.

2.1.4.8. SERVICIO DE ESPACIOS LIBRES.

Se engloban en estos términos los usos que desarrollan preferentemente el conjunto o sistema general de espacios libres tales como: parques, paseos, jardines y espacios peatonales.

2.1.4.9. USOS DEPORTIVOS.

Se incluyen en este apartado los propios de instalaciones deportivas en superficie.

2.1.4.10. ESTUDIOS DE DETALLE.

Podrán tramitarse tras la aprobación definitiva del Plan Parcial y de acuerdo con lo establecido en el artículo 120 de la Ley 1/2001:

1. Los estudios de detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en los Planes Generales para el suelo urbano y urbanizable ordenado directamente y en los Planes Parciales y Especiales.

2. Su contenido tendrá 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.

3. 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 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.

Podrán formularse, por tanto, estudios de detalle entre manzanas de igual uso para traspasar edificabilidad, delimitando en el propio estudio de detalle el ámbito objeto de la ordenación volumétrica. De la misma forma podrán establecerse viales interiores en las parcelas, que en caso de cumplir las especificaciones de la normativa vigente podrán ser cedidos al Ayuntamiento de San Javier e incorporados al dominio público.

2.2. NORMAS DE GESTIÓN

2.2.1. SISTEMA DE ACTUACIÓN

Se propone como sistema de actuación el de COMPENSACIÓN, según lo dispuesto en el art.180, art. 181 y art. 182 de la Ley 1/2001.

2.2.2. PARCELACIONES.

La división que se grafía en el plano de zonificación tiene carácter puramente indicativo dentro de cada zona de uso homogéneo. Sobre ellas podrán llevarse a cabo parcelaciones con las normas que se dan a continuación, según lo establecido en los artículos 87, 88 y 91 de la Ley 1/2001.

Las parcelaciones son divisiones simultáneas o sucesivas de terrenos en dos o más lotes.

En suelo urbano, tendrán condición de indivisibles:

a) Las parcelas menores que el doble de la superficie determinada como mínima en el Plan Parcial, salvo que el exceso sobre dicho mínimo se adquiera simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de agruparlos y formar una nueva finca de superficie superior a la mínima.

b) Las parcelas que hayan agotado las posibilidades edificatorias otorgadas por el planeamiento.

Los Notarios y Registradores harán constar en la descripción de las fincas la cualidad de indivisible. Al otorgarse licencia de edificación sobre una parcela, y si como resultado de esa licencia queda agotado su aprovechamiento edificable, el Ayuntamiento deberá ponerlo en conocimiento del Registro de la Propiedad, para que haga constar esta circunstancia en la inscripción de la finca. Toda parcelación urbanística estará sujeta a la preceptiva licencia municipal.

2.3. NORMAS DE URBANIZACIÓN

La realización material de las determinaciones propias del Plan Parcial se llevará a cabo mediante el correspondiente proyecto de Urbanización, según lo dispuesto en el artículo 159 de la Ley 1/2001. No podrán modificar las previsiones del Plan Parcial que desarrollan, sin perjuicio de las adaptaciones de detalle exigidas por las condiciones técnicas de la ejecución.

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

Con independencia de los proyectos de urbanización, podrán redactarse proyectos de obras ordinarias, que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones del Plan Parcial.

Los proyectos de urbanización, no así las obras ordinarias, deberán comprender al menos un polígono de actuación completo de los definidos en el Plan, o etapa si aquellos no se definen. Si su ámbito es inferior al Plan, deberá tener en cuenta la repercusión que el Plan en su conjunto pueda tener sobre el dimensionamiento y niveles de dotaciones y servicios de Proyecto.

Contendrán la documentación que indica el artículo 69 del Reglamento de Planeamiento, e incluirán, al menos, las obras que se describen en el art. 70.

Los servicios esenciales deberán cumplir las siguientes prescripciones:

2.3.1. ABASTECIMIENTO Y DISTRIBUCIÓN DE AGUA POTABLE.

La acometida se realizará a la red municipal en el punto y condiciones señaladas por los servicios técnicos municipales, cumpliendo los siguientes requisitos:

- Diámetro interior mínimo de las conducciones 60 mm.
- Presión en los puntos de consumo de 1 a 5 atmósferas.
- Dotación mínima 250 l/habitante y día.

2.3.2. RED DE ALCANTARILLADO.

- No se autorizan fosas sépticas.
- Profundidad mínima: 0,80 mts.
- Distancia máxima entre pozos de registro: 50 mts.
- Diámetro mínimo de las conducciones: 300 mm.
- Vertido a punto designado por los servicios técnicos municipales.

2.3.3. REDES DE SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

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

2.3.4. REDES DE ALUMBRADO PÚBLICO.

- Profundidad mínima de las conducciones 0,40 m.
- Sección mínima de hilo. 6 mm².
- Niveles mínimos de iluminación:

Vías-parque y viario principal: 10 lux

Viario secundario: 7,5 lux

Paseos y espacios libres. 12 lux

- Luminarias:

Con lámparas de vapor de sodio o mercurio

Altura de colocación: 5 a 8 mts.

Interdistancia: de 20 a 30 mts.

2.3.5. RED DE TELECOMUNICACIONES.

- Conducciones bajo calzada constituidas por prisma de tubos en número necesario y una reserva de tubos del 25% por prisma.
- Profundidad mínima de canalización 0.70 m.
- Los conductores podrán ser de fibra óptica o multipares.
- Dotará a la urbanización de los servicios de telefonía (voz y datos), televisión vía satélite y terrestre, como mínimo.

2.3.6. RED DE GAS.

- Conducción bajo acera, para distribución a las parcelas de la urbanización.
- Los depósitos de almacenamiento, en su caso, se ubicarán en parcelas destinadas a tal efecto.

2.3.7. CALZADAS, APARCAMIENTOS Y ACERAS

- Capa de rodadura de aglomerado asfáltico en caliente.
- Ancho mínimo de aceras: 1,80 mts.
- Longitud mínima del área de espera: 4,00 mts.
- Pendiente máxima del área de espera: 2%.

2.4. NORMAS DE EDIFICACIÓN

Se describen en este apartado las prescripciones a imponer a las vías públicas, las normas generales exigibles y las particulares de cada zona de uso homogéneo, especificando los usos predominantes, tolerados y prohibidos.

2.4.1. LAS OBRAS Y LAS VÍAS PÚBLICAS.

Son vías públicas las de circulación, rodada o peatonal, señaladas como tales en el Plan. Los tipos y características de estas vías se describen a continuación y en la documentación gráfica.

2.4.1.1. VÍAS INTERIORES

De un único sentido de circulación (calles B, C y D)

Ancho total 13,40 m. y ancho de acera 2,40 m. junto a parcelas residenciales y junto a zona verde.

Ancho mínimo de calzada: 4,00 m.

Aparcamientos adyacentes a la calzada: Paralelo de 2,30 m. de profundidad. Velocidad máxima 40 km/h.

Con dos sentidos de circulación y línea de aparcamiento en paralelo a un lado (calle A)

Ancho total 13,40 m. y ancho de acera 2,40 m. junto a parcelas residenciales y 1,80 m. junto a zona verde.

Ancho mínimo de calzada: 7,00 m.

Aparcamientos adyacentes a la calzada: Paralelo de 2,20 m de profundidad en la franja norte. Velocidad máxima 40 km/h.

Con dos sentidos de circulación y línea de aparcamiento en batería a un lado (calle E)

Ancho total 16,40 m. y ancho de acera 2,50 m. junto a parcela dotacional y 2,40 m. junto a parcelas residenciales.

Ancho mínimo de calzada: 7,00 m.

Aparcamientos adyacentes a la calzada: Batería de 4,50 m. de profundidad en la franja sur.

Velocidad máxima 40 km/h.

2.4.1.2. VÍAS PERIMETRALES

Calle Centramirsa: según informe de la Dirección General de Desarrollo Rural y Forestal con número de registro de salida 201600101679 de 6 de mayo de 2016 (Anexo IV.7), señala que: este límite está afectado por la Vía Pecuaria denominada "Vereda del Mirador" a Pozo Aledo, la cual se encuentra clasificada con un ancho legal de 20,89 m. y en este tramo lleva dentro una calle asfaltada denominada calle Centramirsa.

Este lindero viene delimitado por las coordenadas U.T.M siguientes.(en el sistema de referencia ETRS89 HUSO 30):

Puntos_Vr_Mirador Margen izquierdo	POINT_X	POINT_Y
0	688467,415	4190872,411
1	688519,646	4190820,212
2	688546,970	4190788,070
3	688572,381	4190755,893
4	688644,897	4190689,004
5	688687,174	4190624,125

Este plan propone respetar el trazado actual de la Vía Pecuaria Vereda del Mirador, de ancho 20,89 m. en la que se encuentra la Calle Centramirsa, una de las arterias principales de El Mirador. La Calle Centramirsa actualmente está pavimentada. El tratamiento y/o acondicionamiento que se ejecutará sobre el dominio público pecuario se deberá adecuar tal y como se refleja en la Ley 3/95, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

Se adjunta informe favorable de la Dirección General de Desarrollo Rural y Forestal con n.º de registro de salida 201700040742, de 27 de febrero de 2017 (Anexo IV.8)

Calle Casablanca: Ancho 12,00 m., ancho de aceras 2,50 m. El ancho de calzada actual es de 6 metros y se amplía a dos sentidos de circulación con 7 metros de calzada con el desarrollo del sector adyacente.

Velocidad máxima 40 km/h.

2.4.1.3. PLANTA Y SECCIONES.

Las plantas y secciones de las vías se establecen en los planos correspondientes y se ajustarán a las características especificadas en ellos y a las indicadas anteriormente, que prevalecerán en caso de discordancia con las que se indican en los planos. Asimismo, deberán cumplirse con carácter general las siguientes:

En las entradas a parcelas, garajes o aparcamientos podrán efectuarse un redondeo de la arista superior del bordillo, no permitiéndose rebajes que interrumpan la continuidad del plano superficial de aceras.

La capa superior de rodadura de los firmes flexibles será de aglomerado asfáltico mezclado en caliente, con un espesor no inferior a 6 cm.

El espesor del resto de las capas que constituyen el firme se justificará en el proyecto de urbanización en función del tráfico previsible.

Los aparcamientos adyacentes a las calzadas de las vías públicas se terminarán con un firme y señalización que permita diferenciarlos perfectamente de aquellas.

Garajes y aparcamientos. Son todos los lugares o locales destinados a la estancia de vehículos de motor, ya sean de carácter público o privado.

2.4.1.4. APARCAMIENTOS PRIVADOS.

En edificación residencial, los aparcamientos estarán incluidos en la propia parcela en la cuantía de una plaza por unidad de vivienda o por cada 100 m² construidos. Siendo su superficie unitaria mínima de 4,50x2,20 m. más la parte proporcional de vía de circulación.

Altura libre mínima. La altura libre mínima en el interior de los garajes-aparcamientos irá en función de la altura mínima establecida para sus accesos. Si solo se prevé el acceso de vehículos ligeros, la altura libre mínima será de 2,20 metros. Si se prevé el acceso de vehículos industriales ligeros, la altura libre mínima será de 2,40 metros. Si el garaje-aparcamiento permite el acceso de vehículos industriales pesados y autobuses, la altura libre mínima será de 4,50 metros. Estas alturas mínimas podrán reducirse puntualmente hasta en 0,30 metros por la existencia de elementos constructivos fijos o instalaciones propias del edificio.

En las parcelas de uso distinto al residencial y compatibles con éste, se dispondrá dentro de la parcela una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie construida, con las mismas condiciones y dimensiones que las anteriores.

2.4.1.5. APARCAMIENTOS PÚBLICOS.

Situados adyacentes a las calzadas de tráfico rodado, o en espacios destinados especialmente para ello y con las mismas dimensiones ya expuestas, se prevén 377 plazas, sin ninguna restricción al uso público.

En las plazas de aparcamiento en superficie, no se permitirán otras obras que las propias de pavimentación, procurando simultanear el uso de aparcamiento con la implantación de arbolado.

Igualmente habrá de tenerse en cuenta la reserva del 2% para uso de minusválidos con dimensiones de 4,50 x 3,30 m, por lo que queda un total de 8 plazas destinadas para este uso.

2.4.1.6. GARAJES.

Son locales o edificios completos dedicados exclusivamente a la estancia de vehículos, pudiendo desarrollarse en ellos actividades de asistencia primaria a aquéllos: lavado, engrase, etc.

El acceso desde la calle tendrá una anchura mínima de 4 m, si se destinan a uso público, y de 3 m si su uso es privado, al servicio exclusivo de los habitantes de una parcela, y están construidos en su interior.

Si su superficie construida es inferior a 500 m²., podrán disponer de un sólo acceso. Para superficies mayores contarán con otro, suficientemente distanciado del primero dotado de vestíbulo estanco con puertas resistentes al fuego y anchura no inferior a 1 m.

Rampas: condiciones y dimensiones. Las rampas de acceso tendrán una pendiente máxima del 16% en tramos rectos y del 12% en tramos curvos, medida en el eje, siendo su anchura acorde con las dimensiones establecidas en el apartado anterior para los accesos, disponiendo en cualquier caso de una anchura mínima de 3 metros en tramos rectos y 3,50 metros en tramos curvos. El radio mínimo de curvatura de los tramos curvos, medido en el eje, será de

6 metros. En garajes que dispongan de un número de plazas de aparcamiento inferior a cuatro, las pendientes de las rampas podrán elevarse hasta un máximo del 20% en tramos rectos y del 14% en tramos curvos, manteniéndose la obligación del resto de condiciones. Los garajes que posean un número de plazas de aparcamiento igual o superior a cuatro deberán disponer de una meseta inicial de espera, en el interior de la parcela, con una profundidad mínima de 4 metros y una pendiente máxima del 5%, ajustando su pavimento a la rasante de la acera sin alterar su trazado y en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad ni abrir huecos directos a él desde los locales colindantes si los hubiera.

La superficie mínima por plazas, incluyendo la parte proporcional de accesos y vías de circulación, no será inferior a 20 m². Las vías de circulación interior tendrán las siguientes dimensiones mínimas en su ancho

2,20 m. para estacionamiento en línea.

4,50 m. para estacionamiento en batería.

Altura libre mínima. La altura libre mínima en el interior de los garajes-aparcamientos irá en función de la altura mínima establecida para sus accesos. Si solo se prevé el acceso de vehículos ligeros, la altura libre mínima será de 2,20 metros. Si se prevé el acceso de vehículos industriales ligeros, la altura libre mínima será de 2,40 metros. Si el garaje-aparcamiento permite el acceso de vehículos industriales pesados y autobuses, la altura libre mínima será de 4,50 metros. Estas alturas mínimas podrán reducirse puntualmente hasta en 0,30 metros por la existencia de elementos constructivos fijos o instalaciones propias del edificio

2.4.2. NORMAS DE EDIFICACIÓN COMUNES A TODAS LAS ZONAS.

Se especifican a continuación las condiciones generales a que deben atenerse las edificaciones que se construyan en cualquier parcela del ámbito del Plan.

2.4.2.1. ALINEACIONES.

Las alineaciones de calles y espacios públicos serán las definidas en el Plan, y no podrán ser alteradas sin la previa modificación de aquel.

Las alineaciones de edificación en cada parcela tendrán como límites los que definan los retranqueos establecidos.

En zona residencial número T-1A estarán alineadas a vial

En zona residencial número M-1 el retranqueo mínimo a vial será de 3 metros, a linderos se cumplirán las prescripciones que con carácter específico se fijan en las normas particulares de cada zona.

En zona dotacional D-1 estarán alineadas a vial.

2.4.2.2. ALTURAS DE EDIFICACIÓN.

La altura máxima de edificación se medirá a cara baja del último forjado.

Sobre la altura máxima fijada para la edificación sólo podrán construirse:

- Las pendientes y espesores de los forjados de azotea o cualquier otro sistema de cubierta, en ángulo siempre inferior a 45 grados sexagesimales respecto al plano horizontal.

- Torreones de ascensores, escaleras de acceso a cubiertas, chimeneas, barandillas y petos de coronación, siempre que sean procedentes.

- Cuando lo permitan las normas particulares de cada zona, se podrán ubicar buhardillas habitables bajo el plano inclinado de la cubierta, computando a efectos de edificabilidad la superficie con altura libre superior a 1,50 m.

2.4.3. VUELOS Y ENTRANTES.

En aquellas ordenanzas con definición de alineación de calle y que no fijen retranqueos se podrán realizar voladizos sobre el dominio público, siempre que este sea vial siguiendo las siguientes pautas.

Los vuelos se contarán a partir del plano vertical de la alineación del edificio, se retirarán como mínimo 0,60 metros del eje de la medianera quedando siempre comprendidos dentro del plano que pasa por el eje de la medianera y forma 45.º con el plano de fachada.

Los cuerpos volados de la edificación ya sean abiertos o cerrados no se permitirán a menos de 3,60 metros sobre la rasante de la acera y tendrán un vuelo máximo que no supere en ningún caso 1/10 (un décimo) del ancho de la calle con un máximo de 0,80 metros.

Los aleros de cornisa no podrán sobresalir un máximo de 30 cm. sobre la línea de vuelo máximo.

En calles de ancho inferior a 4,00 metros no se autorizará ningún vuelo.

Los voladizos de aleros y pérgolas serán los únicos elementos que podrán sobresalir de la línea de retranqueo establecido, según lo indicado en el punto 2.4.2.1.

2.4.3.1. CONDICIONES EXTERIORES DE LA EDIFICACIÓN.

Los servicios e instalaciones, así como los espacios ajardinados que no se cedan al Ayuntamiento, deberán ser conservados por sus propietarios en condiciones de seguridad, limpieza y salubridad. En el caso de que dicha obligación afecte a varios copropietarios, se hará constar esta prescripción en los Estatutos de la Comunidad.

El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones, pudiendo, en caso de que no se efectuasen debidamente, realizar su conservación con cargo a la propiedad de la finca o fincas a las que afecte.

Las ventanas, balcones, escaleras y terrazas estarán dotadas de protección adecuada, con antepechos de altura mínima 0,95 m, o barandillas de 1 m. de altura. Por debajo de esta altura de protección no habrá huecos de dimensiones mayores de 12 cm., ni elementos que permitan escalar las protecciones instaladas.

2.4.4. NORMAS PARA EDIFICACIÓN DE VIVIENDAS.

Toda pieza habitable se contabilizará como planta y computará además en la edificabilidad y ocupación. Tendrá luz y ventilación directa por medio de huecos de superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta de la pieza, permitiéndose dependencias unidas por medio de embocaduras de comunicación, siempre que el fondo total contado a partir del hueco no exceda de 8 m.

Los sótanos y semisótanos deberán estar dotados de ventilación suficiente, no permitiéndose viviendas en ellos, aunque podrán permitirse si contabilizasen como plantas, computando en ocupación y edificabilidad. La altura libre en estas piezas no habitables no podrá ser inferior a 2 m.

El nivel de la planta baja se mantendrá entre 0,15 y 1,50 m. sobre el de la rasante del terreno correspondiente a la fachada principal a todo lo largo de la línea de edificación, pudiendo escalonarse, en su caso, igual que el edificio.

El hueco de entrada de los portales y su ancho mínimo quedarán determinados por las necesidades del edificio, teniendo en cuenta las condiciones mínimas de evacuación en caso de emergencia. Se prohíbe establecer comercios e industrias, escaparates o vitrinas que entorpezcan la circulación de los mismos.

Las escaleras no interiores a viviendas, dispondrán de ventilación e iluminación adecuadas en todas las plantas. Su disposición podrá ser cenital siempre que el hueco, central o lateral, quede libre en toda su altura y se pueda inscribir en él un círculo de 1m de diámetro. No podrán comunicar directamente con locales comerciales, debiendo preverse un vestíbulo de independencia con puertas cortafuegos.

El ancho mínimo de los pasillos de distribución será de 1,50 m en edificios de usos no residenciales.

Los valores mínimos para las dimensiones de los patios interiores serán que en su superficie se podrá inscribir un círculo con diámetro 1/4 de la altura mayor de los paramentos que lo encuadren, con un mínimo de 3 m.

Salvo excepciones a justificar, toda la vivienda constará como mínimo de:

Un dormitorio doble de más de 10 m².

Aseo (ducha o bañera, lavabo y retrete) Estancia.

Cocina (puede unirse a la estancia).

En toda la vivienda la superficie útil de la estancia (E) y la acumulada de estar, comedor y cocina (E+C+K) será, en m². y en función del número de dormitorios conforme se establezca en las disposiciones vigentes en materia de habitabilidad o en su caso por la normativa recogida en las NN.SS. Municipales.

Si la cocina es independiente de la estancia, tendrá como mínimo 7 m², divisibles en 5 de cocina y 2 de lavadero. Si está incorporada a la estancia, se reforzará la ventilación mediante extractor de gases centrífugo, con rendimiento de 300 m³. por hora.

La superficie útil de los dormitorios sencillos será de 6 m² y de 8 m² para los dobles.

Los pasillos interiores tendrán una anchura igual o superior a 0,90 m.

2.4.4.1. CONDICIONES DE SERVICIOS E INSTALACIONES.

Todas las instalaciones se realizarán de forma que garanticen, tanto al vecindario como a los viandantes, la supresión de peligros, molestias, ruidos, humos, olores, etc., cumpliendo siempre las disposiciones legales vigentes para cada tipo de instalación.

Todo edificio deberá contener al menos las siguientes instalaciones:

- Agua corriente potable con una dotación mínima de 250 l. por habitante y día.
- Energía eléctrica, con instalaciones para alumbrado y fuerza, cuya acometida sea suficiente para asegurar los niveles mínimos de electrificación de las viviendas y de sus espacios comunes.
- Red de desagüe para recogida de aguas residuales, con arqueta o registro previo a la canalización general de alcantarillado.

Se permiten las chimeneas de ventilación en retretes, cuartos de aseo, locales de calefacción y basuras, mas sólo podrán utilizarse para estos usos, con exclusión de cualquier otro. Las chimeneas tendrán una superficie mínima de un metro cuadrado, siendo su lado mínimo de 0,70 m. Su diseño permitirá un fácil acceso y perfecta limpieza. La comunicación exterior se hará prolongando sus muros 0,50 m sobre la cubierta. Podrá sustituirse esta chimenea por otros sistemas de ventilación vertical aprobados. Se permiten chimeneas tipo Shunt.

Red de telecomunicaciones, no se permitirá la instalación de antenas en las edificaciones residenciales ya sean unifamiliares o colectivas. Las señales de radio y televisión tanto satélite como terrenal, se tomarán de la red exterior de telecomunicaciones.

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, siempre a su cargo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio general, estando los propietarios obligados a permitirlo. Si dichos elementos se ven afectados por obras particulares, se mantendrá durante las obras el servicio provisional con cargo al propietario que las lleva a cabo, así como la reposición posterior de tales elementos.

2.4.4.2. CONDICIONES ESTÉTICAS.

La composición, fachada, huecos, volúmenes, así como, en general, los materiales y el sistema de construcción, deberán mantener en lo posible los invariantes de las tipologías existentes, no autorizándose materiales que, por su calidad, textura, o color alteren o distorsionen sensiblemente el carácter de la zona.

El Ayuntamiento podrá sugerir que se introduzcan en los proyectos las modificaciones que considere necesarias a los fines anteriores.

Las fachadas de todos los edificios, así como sus medianeras y paredes contiguas al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de seguridad, higiene y estética. Los propietarios vendrán obligados a su revoco, pintura o blanqueo, cuando así lo disponga la autoridad municipal.

Todos los paramentos visibles desde el exterior deberán tratarse con materiales y calidad similares a los de las fachadas, prohibiéndose la impermeabilización de los mismos con, materiales bituminosos de colores oscuros, a menos que sean recubiertos y blanqueados.

Los cuerpos construidos sobre la cubierta de los edificios; torreones de escaleras, torres de refrigeración, depósitos de agua, chimeneas, paneles de captación de energía solar, etc., quedarán integrados en la composición del edificio u ocultos. Se procurará igualmente la integración de las antenas de TV-FM, de modo que no sean visibles desde la vía pública, de acuerdo con la vigente normativa de telecomunicaciones.

Los cerramientos de locales vacantes se revocarán de manera que armonicen con las fachadas vecinas.

Los propietarios de terrenos, locales, edificaciones, etc., deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. El Ayuntamiento y los demás Organismos competentes ordenarán, de oficio o a instancia de particular interesado, la ejecución de las obras necesarias para mantener dichas condiciones, como prescribe el artículo 225 de la Ley 1/2001.

2.4.5. NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA.

Se detallan a continuación las normas que han de cumplir las parcelas y la edificación sobre ella construida, expresando separadamente los que regulan la utilización de cada zona de uso homogéneo.

2.4.5.1. RESIDENCIAL COLECTIVO. (ZONA RESIDENCIAL NÚMERO T-1A)

Se establece esta ordenanza para la parcela M-9.

TIPOLOGÍA DE ORDENANZA: ALINEACIÓN DE CALLES.

2.4.5.1.1. Calificación por usos-

El uso fundamental es el Residencial-colectivo. En cuanto al resto de usos se estará a lo dispuesto en el Planeamiento General vigente en su Cuadro de implantación de Usos en las Normas Particulares de Zona.

Unifamiliares y colectivos aislados. - Serán admisibles los edificios colectivos en bloque aislado cuando sean manzana completa, también unifamiliares aisladas o adosadas con retranqueos, siendo también manzana completa.

Comercial y oficinas. - Para el uso comercial y de oficinas, siendo edificio exclusivo, podrá permitirse la ocupación del 100% de la parcela en todas las plantas.

En ambos casos siempre se podrá autorizar con previo Estudio de Detalle, no pudiendo en ningún caso ser sobrepasada la edificabilidad máxima permitida.

2.4.5.1.2. Ámbito de aplicación-

Será el grafiado con las siglas T-1A como parcelas edificables.

2.4.5.1.3. Ordenanzas de Aplicación-

Parcela mínima edificable. -

- a) Superficie mínima: 240,00 m²
- b) Fachada mínima: 15,00 metros
- c) Fondo mínimo: 15,00 metros
- d) Diámetro mínimo inscribible: 15,00 metros

Alineación de calles. - Serán las definidas y acotadas en planos.

Línea de fachada. - Será la consecuente con el apartado anterior.

Ancho de calle. - Será el definido en los planos.

Índice de edificabilidad. - 3,00 m²t/m²s.

Número máximo de plantas. - 3 plantas, a excepción de lo determinado en el apartado "Estudio de Detalle" de esta norma.

Altura máxima. - 11,00 metros, a excepción de lo determinado en el apartado "Estudio de Detalle" de esta norma.

Construcciones sobre la altura máxima permitida. - Sobre la altura máxima permitida no se autorizarán áticos, salvo las excepciones previstas en el apartado "Estudio de Detalle" de esta norma, autorizándose exclusivamente la construcción del torreón de escalera y maquinaria de ascensores, y siempre deberá estar incluido dentro de un plano inclinado a 45.º de la horizontal del forjado. El tratamiento exterior de estas construcciones deberá realizarse con los mismos materiales que la fachada del edificio.

Los antepechos de azoteas o faldones verticales de cubiertas no superarán la altura de 1,50 metros medida desde la cara superior del último forjado.

Las vertientes de tejado quedarán comprendidas bajo el plano inclinado de pendiente no superior al 40% medido desde el alero del último forjado y la altura máxima de coronación no excederá de 3,50 metros. El espacio interior resultante bajo cubiertas podrá ser destinado a instalaciones propias del edificio y a trasteros (éstos en número no superior al de viviendas y locales comerciales), debiendo su superficie con altura útil igual o mayor de 1,50 metros no superar los 7,00 m², siendo computables dentro de la edificabilidad máxima permitida.

En ningún caso los espacios resultantes sobre la altura máxima podrán destinarse a uso residencial o incorporados a viviendas, salvo las excepciones previstas en el apartado "Estudio de Detalle" de esta norma.

Se autorizará la construcción de trasteros con las dimensiones y condiciones señaladas anteriormente en soluciones de azotea o mixtas de azotea y tejado, siempre y cuando su volumen quede comprendido bajo el plano inclinado de pendiente no superior al 40% medido desde el alero de todas las fachadas exteriores del edificio y estén retranqueados del paramento de fachadas tanto exteriores como interiores un mínimo de 3,00 metros.

Profundidad edificable. - En planta baja, la totalidad del solar, si el uso es comercial, oficina o servicios y 15,00 metros medidos ortogonalmente a fachada, en caso de uso residencial. En las plantas superiores será siempre de 15,00 metros sin perjuicio de los voladizos que a fachada puedan producirse dentro de las limitaciones inherentes a los mismos, no pudiéndose realizar vuelos a partir del fondo máximo edificable.

Espacio libre interior. - Será el resultante de la aplicación del fondo máximo edificable a las distintas manzanas. En su caso, cuando este espacio es utilizable como patio donde ventilen espacios habitables, su dimensión tendrá que ser, como mínimo, la establecida a tal efecto en la presente norma, pudiendo mancomunarse mediante acuerdo notarial.

Sótanos y semisótanos. - Permitidos. La altura máxima sobre rasante de la cara baja del forjado de techo del semisótano no superará en ningún punto 1,00 metro. La altura libre, tanto de sótanos como de semisótanos, será igual o mayor a 2,20 metros.

Retranqueo de la edificación. - La edificación mantendrá las alineaciones determinadas en el planeamiento, permitiéndose patios a fachada siempre que se respete la alineación de fachada al menos en una longitud igual a 3 metros medidos desde la medianera, siendo su dimensión mínima, en cualquier sentido $\frac{1}{4}$ de la altura de los paramentos que lo encuadran con un mínimo de 3,00 metros, debiendo tratarse éstos como paramentos de fachada. La profundidad máxima, medida perpendicularmente al plano de fachada de la parcela, no podrá exceder de 6,00 metros.

Patios interiores. - La dimensión mínima de los patios interiores será de $\frac{1}{4}$ de la altura de los paramentos que lo encuadran, con un mínimo de 3,00 metros en cualquier sentido y en el mismo se podrá inscribir un círculo mínimo de 3,00 metros de diámetro. Su superficie en m² será siempre igual o mayor que la altura en metros de sus paramentos con un mínimo de 9,00 m².

2.4.5.1.4. Aparcamientos-

El número de plazas de garaje o aparcamientos de vehículos será de una plaza por unidad de vivienda, y una por cada 100 m² construidos, o fracción, destinados a un uso distinto del residencial. En cualquier caso, se estará a lo

dispuesto en las condiciones genéricas de las normas de alineación a vial del planeamiento general vigente, siendo aplicable el parámetro de mayor exigencia.

2.4.5.1.5. Estudio de detalle

Sobre manzanas completas de esta norma podrán redactarse estudios de detalle que, sin aumentar la edificabilidad ni el volumen generado por la propia norma (T-1A), según usos, posibilite el aumento de una planta más con altura máxima hasta 14,50 metros (correspondiente a cuatro plantas), fijando como condición para esta nueva planta que se retranquee respecto a la línea de fachada un mínimo de tres metros y se pueda liberalizar el parámetro de fondo edificable. Caso de disponerse sobre la manzana de más de un bloque, se deberá contar con una separación mínima entre ellos de 5,00 metros. Sobre la altura máxima definida, se podrán construir trasteros bajo la pendiente del tejado con las condiciones para éstos establecidas en esta norma.

En ningún caso podrán realizarse los estudios de detalle aplicando simultáneamente las condiciones anteriormente recogidas y las establecidas para la prima hotelera.

2.4.5.2. RESIDENCIAL AISLADA/AGRUPADA (R-1)

Se establece esta ordenanza para las parcelas M-1, M-2, M-3, M-4, M-5, M-6, M-7 y M-8.

TIPOLOGÍA DE ORDENANZA: AISLADA EN PARCELA.

2.4.5.2.1. Calificación por usos-

El uso fundamental es el Residencial aislado y/o agrupado. En cuanto al resto de usos se estará a lo dispuesto en el Planeamiento General vigente en su Cuadro de implantación de Usos en las Normas Particulares de Zona de tipología Aislada en Parcela.

2.4.5.2.2. Ámbito de aplicación-

Será el grafiado con las siglas R-1 como parcelas edificables.

2.4.5.2.3. Ordenanzas de Aplicación-

Parcela mínima edificable. -

- a) Superficie mínima: 200,00 m²
- b) Fachada mínima: 12,00 metros
- c) Fondo mínimo: 16,00 metros
- d) Diámetro mínimo inscribible: 12,00 metros

Índice de edificabilidad. - 0,7416 m²t/m²s

Ocupación máxima. - 50%

Número máximo de plantas. - 2 plantas sobre rasante

Altura máxima. - 8,00 metros medidos a cara inferior del forjado de techo de la última planta o en su defecto a la altura de cornisa, siendo el punto de referencia la intersección con el plano vertical del cerramiento exterior de fachada.

Retranqueos. -

A viales: 3,00 metros.

A linderos: 3,00 metros, pudiendo adosar la edificación siempre que exista acuerdo entre los propietarios colindantes, formalizado en documento público e inscrito en el Registro de la Propiedad.

Sótanos y semisótanos. - Permitidos. La altura máxima sobre rasante de la cara baja del forjado de techo del semisótano no superará en ningún punto 1,00 metro. Los sótanos construidos enteramente bajo el plano medio de la rasante o rasantes a viales públicos y/o linderos colindantes podrán ocupar la totalidad de la parcela. A los semisótanos se le aplicarán las condiciones de ocupación y retranqueos. La altura libre interior, tanto de sótanos como de semisótanos, será igual o mayor a 2,20 metros.

Cerramiento de parcela. - Podrán realizarse con muro constructivo cerrado y opaco hasta una altura máxima de 1,50 metros en fachada y 2,50 metros en los linderos con parcelas colindantes, pudiendo ser aumentadas estas alturas con cerramientos de pantallas vegetales, de jardinería o que sean permeables al aire y la luz, tales como vallados metálicos, de madera, celosías o similares, hasta una altura máxima de 2,50 metros en fachada y 3,50 metros en linderos con parcelas colindantes. En cerramientos exteriores que posean longitudes superiores a 10 metros, se permitirá elevar la altura del muro constructivo cerrado y opaco hasta un máximo de 2,50 metros, en una longitud máxima coincidente con el 40% de la longitud total del cerramiento, siempre que esto no suponga la creación de frentes opacos continuos de longitud superior a 12 metros.

Patios interiores. - La dimensión mínima de los patios interiores será de $\frac{1}{4}$ de la altura de los paramentos que lo encuadran, con un mínimo de 3,00 metros en cualquier sentido y en el mismo se podrá inscribir un círculo mínimo de 3,00 metros de diámetro. Su superficie en m² será siempre igual o mayor que la altura en metros de sus paramentos con un mínimo de 9,00 m².

2.4.5.2.4. Aparcamientos-

El número de plazas de garaje o aparcamientos de vehículos será de una plaza por vivienda, y una por cada 100 m² construidos, o fracción, destinados a un uso distinto del residencial. En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en las condiciones genéricas de las normas de tipología aislada en parcela del planeamiento general vigente, siendo aplicable el parámetro de mayor exigencia.

2.4.5.3. DOTACIONAL PÚBLICO (D-1)

Se establece esta ordenanza para las parcelas destinadas a Equipamientos Públicos (EQ).

TIPOLOGÍA DE ORDENANZA: AISLADA EN PARCELA / ALINEACIÓN DE CALLES.

2.4.5.3.1. Calificación por usos-

El uso fundamental es el de Equipamiento Público genérico, pudiendo ser destinado a cualquiera de los usos de equipamiento público pormenorizados contemplados en el en el Planeamiento General vigente en su Cuadro de implantación de Usos en las Normas Particulares de Zona.

2.4.5.3.2. Ámbito de aplicación-

Será el grafiado con las siglas D-1 como parcelas edificables.

2.4.5.3.3. Ordenanzas de Aplicación-

Parámetros geométricos de la parcela mínima edificable:

- a) Superficie mínima: Libre.
- b) Fachada mínima: Libre.
- c) Fondo mínimo: Libre.
- d) Diámetro mínimo inscribible: Libre.

Edificabilidad: La resultante de aplicar los parámetros de ocupación y altura.

Ocupación: Libre.

Número máximo de plantas: 3 plantas. Podrán considerarse como excepciones los elementos puntuales exigibles por su funcionalidad, tales como campanarios, depósitos de agua, torreones de escalera, instalaciones aire acondicionado, etc..., o en su caso, cuando el programa de necesidades del Organismo Competente así lo exija.

Altura máxima: 15,00 metros.

Retranqueo de la edificación a vial: Libre. No obstante, podrán dejarse retranqueos, en cuyo caso no podrán ser inferiores a 3 metros.

Retranqueo de la edificación a linderos: Si se trata de manzana completa el retranqueo será libre. Si se trata de una parcela en una manzana, el retranqueo será el previsto para la parcela o parcelas colindantes.

Sótanos y semisótanos: Permitidos. La altura máxima sobre rasante de la cara baja del forjado de techo del semisótano no superará en ningún punto 1,00 metro. Los sótanos construidos enteramente bajo el plano medio de la rasante o rasantes a viales públicos y/o linderos colindantes podrán ocupar la totalidad de la parcela. A los semisótanos se le aplicarán las condiciones de ocupación y retranqueos. La altura libre interior, tanto de sótanos como de semisótanos, será igual o mayor a 2,20 metros.

Cerramiento de parcela: Podrán realizarse con muro constructivo cerrado y opaco hasta una altura máxima de 1,50 metros en fachada y 2,50 metros en los linderos con parcelas colindantes, pudiendo ser aumentadas estas alturas con cerramientos de pantallas vegetales, de jardinería o que sean permeables al aire y la luz, tales como vallados metálicos, de madera, celosías o similares, hasta una altura máxima de 2,50 metros en fachada y 3,50 metros en linderos con parcelas colindantes. En cerramientos exteriores que posean longitudes superiores a 10 metros, se permitirá elevar la altura del muro constructivo cerrado y opaco hasta un máximo de 2,50 metros, en una longitud máxima coincidente con el 40% de la longitud total del cerramiento, siempre que esto no suponga la creación de frentes opacos continuos de longitud superior a 12 metros.

Patios interiores: La dimensión mínima de los patios interiores será de $\frac{1}{4}$ de la altura de los paramentos que lo encuadran, con un mínimo de 3,00 metros en cualquier sentido y en el mismo se podrá inscribir un círculo mínimo de 3,00 metros de diámetro. Su superficie en m² será siempre igual o mayor que la altura en metros de sus paramentos con un mínimo de 9,00 m².

2.4.5.3.4. Aparcamientos-

La reserva del número de plazas de garaje o aparcamiento de vehículos se realizará en función de su uso específico pormenorizado, de conformidad con lo previsto en el planeamiento general vigente.

2.4.5.4. ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO, (Sistema General y Sistema Local)

El uso de los Espacios Libres Públicos será el de esparcimiento y recreo al aire libre sobre espacios total o parcialmente vegetados y ordenados al efecto. Comprende igualmente usos de relación peatonal y de estancia propios de este tipo de espacios urbanos.

TIPOLOGÍA DE ORDENANZA: ESPACIO LIBRE / AISLADA EN PARCELA.

2.4.5.4.1. Ámbito de aplicación-

Será el grafiado como Espacios Libres de Sistema General y de Sistema Local.

2.4.5.4.2. Calificación por usos-

Usos permitidos:

Fundamental: Jardines, juegos de niños y parque deportivo público.

Usos prohibidos:

El resto de usos

2.4.5.4.3. Respecto a los parámetros aplicables a las construcciones y edificaciones permitidas (acorde al apartado V-3.6.3 Ordenanzas de edificación de la Zona de sistemas de espacios libres de las NN.SS. de San Javier).

Parámetros geométricos de la parcela mínima edificable:

- | | |
|---------------------------------|--------|
| a) Superficie mínima: | Libre. |
| b) Fachada mínima: | Libre. |
| c) Fondo mínimo: | Libre. |
| d) Diámetro mínimo inscribible: | Libre. |

Edificabilidad:

No se fija índice concreto, siendo el volumen total el resultante de la aplicación del porcentaje de ocupación y la altura máxima.

Ocupación:

No deberá sobrepasar en su conjunto una extensión superficial equivalente al 3% de la superficie de la zona, no siendo acumulable el de otras.

Número máximo de plantas: 2 plantas.

Altura máxima: 8 metros, medidas a la cara inferior del último forjado o cornisa en su caso. Se exceptúan de esta limitación las torres o elementos decorativas que pudieran interesar funcionalmente su mayor elevación, así como, en los casos de una planta, aquellos elementos que, por su funcionalidad, lo requieran (por ejemplo, en los usos deportivos, culturales y de espectáculos y ocio similares).

Retranqueo de la edificación a vial: 3,00 metros

Sótanos y semisótanos: Permitidos. La altura máxima sobre rasante de la cara baja del forjado de techo del semisótano no superará en ningún punto 1,00 metro. Los sótanos construidos enteramente bajo el plano medio de la rasante o rasantes a viales públicos y/o linderos colindantes podrán ocupar la totalidad de la parcela. A los semisótanos se le aplicarán las condiciones de ocupación y retranqueos. La altura libre interior, tanto de sótanos como de semisótanos, será igual o mayor a 2,20 metros.

Patios interiores: La dimensión mínima de los patios interiores será de $\frac{1}{4}$ de la altura de los paramentos que lo encuadran, con un mínimo de 3,00 metros en cualquier sentido y en el mismo se podrá inscribir un círculo mínimo de 3,00 metros de diámetro. Su superficie en m² será siempre igual o mayor que la altura en metros de sus paramentos con un mínimo de 9,00 m².

Cerramiento de parcela: El cerramiento de los espacios libres será obligatorio, y se realizará conforme a lo previsto en el planeamiento general vigente.

Aparcamientos: Libre.

2.4.5.5. SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURAS

2.4.5.5.1. Calificación por usos-

El uso fundamental y exclusivo es el de Centro de Transformación.

2.4.5.5.2. Ámbito de aplicación-

Será el grafiado en planos para su destino a albergar Centros de Transformación.

2.4.5.5.3. Ordenanzas de Aplicación-

Parámetros geométricos de la parcela mínima edificable:

a) Superficie mínima: 20,00 m².

b) Fachada mínima: Libre.

c) Fondo mínimo: Libre.

d) Diámetro mínimo inscribible: Libre.

Edificabilidad: No se fija.

Ocupación: No se fija.

Número máximo de plantas: 1 planta.

Altura máxima: 3,00 metros.

2.4.5.6. CUADRO RESUMEN

En el siguiente cuadro, se recoge subdivisión parcelaria del Plan Parcial:

MANZANA	USO	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	EDIFICABLE
M-1	Residencial R-1	5.098,02	0,7416	3.780,80
M-2	Residencial R-1	4.560,12	0,7416	3.381,88
M-3	Residencial R-1	6.422,06	0,7416	4.762,73
M-4	Residencial R-1	4.918,75	0,7416	3.647,85
M-5	Residencial R-1	7.124,97	0,7416	5.284,03
M-6	Residencial R-1	4.199,44	0,7416	3.114,39
M-7	Residencial R-1	5.119,93	0,7416	3.797,05
M-8	Residencial R-1	3.934,30	0,7416	2.917,76
M-9	Residencial T-1A	1.136,54	3,0000	3.409,61
D-1	Dotacional Público (D-1)	7.846,86	3,0000	23.540,58
ZV-1	S.G.E.L. Público	5.246,65		
ZV-2	S.G.E.L. Público	1.572,74		
ZV-3	S.E.L. Público	1.541,00		
ZV-4	S.E.L. Público	1.610,00		
ZV-5	S.E.L. Público	1.610,00		
ZV-6	S.E.L. Público	1.543,91		
ZV-7	S.E.L. Público	1.541,00		
CT-1	C. Transformación	35,39		
CT-2	C. Transformación	35,39		
	MALES	20.143,18		
TOTAL		85.240,25	0,4	57.636,68

Murcia, a 17 de junio de 2019.—El Director General de Ordenación del Territorio, Arquitectura y Vivienda, José Antonio Fernández Lladó.