

I. COMUNIDAD AUTÓNOMA

3. OTRAS DISPOSICIONES

Consejería de Fomento e Infraestructuras

6702 Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, de fecha 29 de octubre de 2020, relativo a aprobación definitiva de Plan Especial del ámbito UD-JN1, en Javalí Nuevo. Murcia. (Expte. 164/08 planeamiento).

Con fecha 29 de octubre de 2020 el Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, ha adoptado el siguiente Acuerdo:

Antecedentes de hecho

Primero.- El Ayuntamiento de Murcia, en sesión de la Junta de Gobierno Local de 28 de febrero de 2007, aprobó inicialmente el plan de referencia, y, lo sometió a información pública de dos meses de duración mediante la inserción de los correspondientes anuncios en los diarios La Verdad, La Opinión y El Faro de 17 de julio de 2008 y BORM de 2 de agosto de ese año, y la sometió, igualmente, a informe de la Dirección General de Urbanismo, informe que fue emitido con fecha 2 de octubre de 2008.

Segundo.- El presente plan especial fue aprobado provisionalmente mediante acuerdo plenario de 25 de junio de 2009 y remitido a la Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio para su aprobación definitiva mediante oficio registrado el 15 de junio de 2010.

Tercero.- Con fecha 14 de julio de 2010, el Servicio de Urbanismo emite informe sobre la documentación que hasta ese momento conforma dicho plan, 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 15 de septiembre de 2010, y, oído el anterior informe acuerda que con anterioridad a su remisión a la Dirección de los Servicios Jurídicos, se deben subsanar las siguientes deficiencias:

«1.- Se ha de garantizar que los accesos a los sótanos no produzcan reducción de la superficie computada de espacios libres. Ha de quedar así reflejado en la ordenanza 5.ª dedicada a las mismas, o bien dejar definidos en planos los accesos a sótanos no incluyendo estas superficies en las zonas verdes computables.

2.- Se advierte igualmente, que las franjas de espacios libres en contacto con edificaciones de uso lucrativo, (de 1,50 metros de anchura) se hallan condicionadas directamente por dichos usos, debiendo establecerse condiciones para que no se pierda su funcionalidad.

3.- Ha de aportarse informe de la Dirección General de Cultura sobre la afección a una pequeña porción del elemento catalogado ED-Jn01.

4.- Debe justificarse la continuidad de la senda verde prevista en el Plan General en todo el ámbito del sector.

5.- Con respecto a las infraestructuras:

- *Deben recoger las indicaciones del informe de la compañía suministradora de fecha 24/05/10 que se aporta en la documentación del PE, en especial el punto de conexión y resto de infraestructuras eléctricas necesarias que se citan en el mismo.*

- *Debe aclararse el punto de entronque de la Red de Gas, conforme al informe de la compañía suministradora de gas de fecha 29/06/09.*

6.- *Con respecto a las Normas Urbanísticas, se deben aportar capítulo de Normas de Protección, teniendo en cuenta las siguientes indicaciones:*

- *Según el informe del Ministerio de Defensa de fecha 27/04/09, sobre las servidumbres del Espacio aéreo de la Base de Alcantarilla, las edificaciones se verán afectadas por la huella de ruido de la citada instalación militar. Se ha de justificar la aplicación del art. 9.10.2.1 PGMO, ya que este suelo urbano está situado junto al Aeropuerto de Alcantarilla (Estudio de Incidencia Ambiental).*

- *En relación con la Fábrica Nacional de Pólvoras, que genera una zona de seguridad de 200 metros de su perímetro, debe hacerse constar en el Plan Especial "al objeto de que se solicite la autorización correspondiente para cada proyecto de construcción a realizar en dicha zona", afectando a la parcela RM-1.*

7.- *Se observa error en apartado 1.3 de la Ordenanza n.º 1 RB1, referido a uso de aparcamientos, donde se indica "uno cada 10 m²", en lugar de cada 100.».*

Cuarto.- Con fecha 16 de agosto de 2011 la Dirección General de Bienes Culturales informa que el plan afecta a un elemento catalogado y recomienda no permitir nuevas actuaciones de conservación en un cuerpo adosado a dicho elemento catalogado.

Asimismo, con fecha 27 de abril de 2009, el Ministerio de Defensa emite informe señalando que el plan se ve afectado por las servidumbres aeronáuticas y la huella de ruido de la Base Aérea de Alcantarilla, así como por la zona de seguridad de la Fábrica Nacional de Pólvoras.

Sobre esta cuestión se han establecido normas de protección en el plan y la obligación de solicitar autorización con anterioridad a la edificación.

También se han emitido informes favorables por la Dirección General de Infraestructuras Ferroviarias del Ministerio de Fomento, por la Dirección General de Patrimonio Natural y Biodiversidad y por la Dirección General de Carreteras.

Quinto.- Con fecha 30 de abril de 2014, el Ayuntamiento de Murcia remitió un documento refundido del plan especial aprobado en sesión plenaria de 27 de marzo de 2014.

Sexto.- A la vista de la documentación remitida por el Ayuntamiento, La Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo emitió, con fecha 19 de septiembre de 2014, un informe cuyas conclusiones se transcriben a continuación:

«1.- *El condicionante impuesto de prohibición de acceso peatonal a través de los espacios libres públicos puede originar conflictos para resolver el proyecto de edificación y no resulta imprescindible teniendo en cuenta el superávit de la propuesta y los espacios libre privados calificados.*

2.- *En normativa. Debe suprimirse en las ordenanzas 1.ª, 2.ª y 3.ª de la zona de uso residencial, la referencia al proyecto de reparcelación como el instrumento que posibilite variar la edificabilidad en +/- 5%, ya que, no es una determinación propia de este instrumento».*

Séptimo.- Con el fin de subsanar tales deficiencias el Ayuntamiento, con fecha de registro de entrada 5 de septiembre de 2014, remitió un texto refundido de la aprobación provisional del presente plan especial.

Analizada dicha documentación, la Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo emite informe favorable a la aprobación definitiva, con fecha 10 de octubre de 2014, y con base en ésta el Consejero de Fomento, Obras Públicas y Ordenación del territorio eleva al Consejo de Gobierno la propuesta de acuerdo de aprobación definitiva el 28 de noviembre de 2014.

Octavo.- Solicitado informe preceptivo previo a la aprobación por el Consejo de Gobierno, a la Dirección de los Servicios Jurídicos, con base en el art. 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, ésta emite con fecha 4 de mayo de 2015, informe favorable con observaciones.

Noveno.- El Ayuntamiento remite texto refundido de aprobación provisional el 21 de noviembre de 2017, en el que entiende que ha tenido en cuenta las observaciones señaladas por la Dirección de los Servicios Jurídicos. El Servicio de urbanismo de la Dirección General informa con fecha 5 de septiembre de 2019 textualmente:

"1- Se motiva la vigencia de las determinaciones del Plan General sobre el ámbito ordenado por el Plan Especial en los apartados 1.1.3 y 1.3.2 de la memoria.

2- Se establece la edificabilidad concreta de cada área o unidad de actuación delimitadas como determinación del plan especial (teniendo en cuenta las alineaciones fijadas y a la condición de consolidado o no del suelo urbano). Se modifican las Normas de Gestión y Plan de Actuación en lo que procede corrigiendo lo indicado.

3- En el apartado 1.4.4.7 de la Memoria se explica que: "...El ámbito UD-JN1 ordenado por el plan especial se divide para su ejecución en:

- Tres áreas UA-0 de suelo urbano consolidado por la urbanización con consideración de solar y edificadas... estas tres áreas UA-0 no constituyen unidad de actuación, no participan en el proceso de gestión y pueden edificarse de manera directa conforme la ordenación del propio plan.

- Una Unidad de Actuación para ejecución del planeamiento denominada UA-1."

4- La Memoria aclara que: "...<la parcela afectada por la nueva conexión viaria prevista con la Costera Norte>> está incluida dentro de la UA1 y ordenada por el plan especial; no requiere modificar el Plan General, no se encuentra afectada directamente por el vial costera Norte ni condiciona la ejecución del plan especial más allá de lo que éste determina sobre ella..."

Décimo.- El Servicio Jurídico de esta Consejería emite informe favorable el 21 de julio de 2020.

Fundamentos de derecho

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

Segundo.- El presente plan especial tiene por objeto un ámbito de 17.533 m² de suelo urbano del Plan General de Murcia cuyo desarrollo estaba previsto mediante Estudio de Detalle.

El plan especial, sin alterar la superficie del ámbito, ni los usos globales ni la edificabilidad prevista en el plan general de Murcia, modifica la ordenación del ámbito, estableciendo entre otras determinaciones una mayor superficie de espacios libres y dos parcelas de equipamiento que antes no estaban previstas.

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.

En cuanto a la justificación del interés público, la memoria del plan especial establece que el interés público se justifica en la mayor calidad de los espacios libres propuestos respecto de los vigentes, cuyo uso por la población fomentará las relaciones sociales y urbanas, no limitándose a la creación de un espacio como mero jardín rodeado de circulación rodada y tráfico.

Señala igualmente que, desde el punto de vista cualitativo, se plantea un mejor espacio libre tras la Iglesia, espacio público que con su diseño de plaza crea un lugar o foro para la actividad social y de relación junto a uno de los centros de la pedanía que es la Plaza de la Iglesia. También se prevé la continuidad con los espacios libres del contiguo sector ZM-JN4. Y también se dispone de una zona verde en la zona este, paralela a la Senda Verde de Plan General para complementarla y potenciar esta red de itinerarios. Asimismo se prohíbe el acceso rodado desde los espacios libres a los predios privados para evitar que, comparativamente, disminuya la calidad de los nuevos respecto de los vigentes.

Tercero.- La tramitación de esta modificación, cumple con los requisitos exigidos en los artículos 139 y 149.3 del TRLSRM. Y a tenor de los informes obrantes en el expediente, y, de conformidad con lo establecido en el artículo 137.a) del antedicho Decreto Legislativo, procede su aprobación definitiva.

Con base en los anteriores hechos y fundamentos de derecho, y siempre que previamente, la Dirección General de los Servicios Jurídicos considere subsanadas las observaciones contenidas en su informe de 4 de mayo de 2015, a propuesta del Consejero de Fomento e Infraestructuras, el Consejo de Gobierno acuerda:

Primero.- Aprobar definitivamente el Plan Especial del ámbito UD-JN1, en Javalí Nuevo, Murcia.

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 figuren 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. Lo que se le notifica a los efectos previstos en los artículos 40 y

siguientes de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y demás disposiciones análogas.

Asimismo, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 159 de la **Ley 13/2015 de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia** se publican los siguientes apartados:

NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLAN

DOCUMENTO 4. NORMAS URBANÍSTICAS.

1. GENERALIDADES.
2. CONCEPTOS Y TERMINOLOGÍA.
3. CONDICIONES DE DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL.
4. NORMAS DE LA EDIFICACIÓN DE CADA ZONA.
5. NORMAS DE PROTECCIÓN
6. NORMAS DE GESTIÓN.
7. NORMAS DE URBANIZACIÓN.

1. Generalidades.

En todo momento las Normas Urbanísticas están sometidas a la normativa de rango superior, Ley del Suelo, Ley del Suelo autonómica, Reglamento de Planeamiento, Reglamento de Gestión y demás disposiciones referentes a materias sectoriales.

Las presentes Normas serán de aplicación a toda la zona afectada por el presente Plan Especial de Ordenación. Además, serán de aplicación las Normas contenidas en el documento del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Murcia, las Ordenanzas Municipales de Edificación y cuantas disposiciones legales que afecten a las edificaciones que se pretendan ejecutar.

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

2. Conceptos y terminología.

VIVIENDA EN EDIFICACIÓN PLURIFAMILIAR: es la situada en inmueble constituido por varias viviendas con accesos y elementos comunes.

VIVIENDA EN EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR: es la situada en inmueble con acceso directo a la vía pública.

SERVICIOS TERCIARIOS: corresponde con las definiciones del PGMOU de Murcia. En este plan parcial consideramos las actividades de pequeños talleres artesanales y almacenes de venta, talleres domésticos y las correspondientes al uso de Servicios.

EQUIPAMIENTO PÚBLICO: corresponden los usos destinados expresamente a hacer posible la educación, enriquecimiento cultural, salud y bienestar de los ciudadanos, así como a proporcionar los servicios administrativos básicos y

otras dotaciones análogas, con exclusión de las funciones características de los espacios libres y zonas verdes.

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 PGMOU de Murcia.

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

3. 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 y zonas de equipamiento.

Su contenido tendrá por finalidad:

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

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 Plan Especial figura la parcelación del sector, que podrá ser objeto de variaciones a través de la formulación del correspondiente Estudio de Detalle y en concordancia con lo dispuesto en la Ley del Suelo Regional 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 Plan Especial, 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 Ley Regional y los del 71 a 130 del Reglamento de Gestión Urbanística.

El desarrollo de la actividad de ejecución requerirá la aprobación o autorización, con carácter previo y respecto a la totalidad de los terrenos integrantes en la UA-1 de:

- El presente Plan Especial.
- El proyecto de Urbanización.
- El proyecto de Reparcelación, con la finalidad de formalizar la gestión urbanística mediante la determinación de las parcelas resultantes con sus parámetros urbanísticos y la concreción de los Derechos de los Propietarios y de la Administración.

- Los Estudios de Detalle, que concretarían el ámbito a desarrollar, la totalidad de una manzana o parte de ella.

Las actuaciones edificatorias.

La edificación de las áreas UA0 será conforme a las exigencias establecidas para los solares

4. 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 Plan Especial.

Las Normas aplicables serán las determinadas en el PGMOU de Murcia en su Título 4 de Condiciones de Ocupación y Edificación de las Parcelas y las Normas particulares de cada zona del Plan Parcial, reguladas en los siguientes apartados:

ZONA DE USO RESIDENCIAL.

ORDENANZA 1.ª Edificación residencial plurifamiliar, alineada a vial RB1-

ORDENANZA 2.ª Edificación residencial plurifamiliar en manzana cerrada RM-

ORDENANZA 3.ª Edificación residencial unifamiliar adosada RB2-

ZONA DE USO DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS.

ORDENANZA 4.ª Edificación de equipamientos.

ZONA DE USO DE ESPACIOS LIBRES.

ORDENANZA 5.ª Espacios libres públicos

ORDENANZA 5.ª1. Espacios libres públicos de protección

4.3.5. ZONA DE USO DEL VIARIO.

ORDENANZA 6.ª Viario

4.3.6. ZONA DE USO DE SERVICIOS URBANOS.

ORDENANZA 7.ª Servicios Urbanos

4.1. ZONA DE USO RESIDENCIAL.

ORDENANZA 1.ª EDIFICACIÓN RESIDENCIAL ALINEADA A VIAL RB1-

UD-JN1

1.ª 1. - ÁMBITO.

Se aplicarán estas normas en las superficies que se grafían en el plano de Ordenación de Usos Pormenorizados del presente Plan Especial con las siglas **RB1-UD-JN1**.

1.ª 2. - ORDENACIÓN.

La concepción como bloques lineales, abiertos o cerrados, alineados a vial conforman las fachadas continuas de dichos ejes viarios.

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 Plan Especial 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 se podrá redactar el correspondiente Estudio de Detalle.

1.ª 3. - CONDICIONES DE USO.

* El uso característico es el residencial en dos tipologías: edificio formado por varias viviendas con accesos y elementos comunes o por una única vivienda con acceso a la vía pública. Se admite toda tipología de viviendas, teniendo en cuenta los parámetros de calidad, medioambientales y tecnológicos.

Se permite el uso de vivienda o local en planta baja por plantas completas, según parcelas específicas.

* 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 de una plaza de aparcamiento por vivienda y si esta tuviere más de 150 m² construidos deberán preverse dos plazas de aparcamiento y uno cada 100 m² construidos de local.

1.ª 4. - CONDICIONES DE HIGIENE.

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

1.ª 5. -CONDICIONES DE PARCELA Y ACCESOS.

Superficie mínima: 250 m².

Frente mínimo: 8 m.

Se prohíbe el acceso rodado a cualquier parcela a través de las zonas EV o EW. Se permite el acceso peatonal a través de estas zonas, siempre que sea complementario de otro acceso principal a viario

1.ª 6. - CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

La edificabilidad indicativa de referencia sobre parcela queda reflejada en el cuadro resumen de esta ordenanza. Esta edificabilidad podrá variar +/- 5% de manera justificada, manteniendo la edificabilidad total de la UA1 en 11.453m². Dentro de esta edificabilidad está incluida la comercial que se puede situar en planta baja.

1.ª 7. - CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN:

ALINEACIÓN: La edificación será paralela a la alineación y se retranqueará la distancia acotada en los planos.

OCUPACIÓN: el fondo máximo edificable queda reflejado en los planos. Las zonas RO constituyen espacios libres privados vinculados a las edificaciones y no admitirán ocupación sobre rasante.

1.ª 8. - CONDICIONES DE VOLUMEN:**ALTURA DE LA EDIFICACIÓN:**

La altura máxima y n.º de plantas: quedan reflejados en el cuadro resumen de esta Ordenanza y en los planos correspondientes.

ÁTICOS:

En las parcelas señaladas podrán construirse áticos. Estos se retirarán las distancias reflejadas en planos.

CUERPOS VOLADOS:

Los vuelos se ejecutan sobre espacio público y se estará a las condiciones de la Ordenanza Municipal de la Edificación.

SÓTANOS Y SEMISÓTANOS: Se podrán establecer en ellos:

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.

CUBIERTA PLANA: Se autoriza la instalación de:

Trasteros, si no existe planta ático, con 2.5 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 m² útiles. El acceso será desde la escalera común del edificio o desde la terraza.

Depósitos o instalaciones generales del edificio.

Elementos ajardinados de uso común al edificio.

1.ª 9.- CONDICIONES PARTICULARES:

APARCAMIENTO: Es obligatorio una plaza de aparcamiento por vivienda (si esta tuviere mas de 150 m² construidos deberán preverse dos plazas de aparcamiento) y cada 100 m² construidos de comercial.

INSTALACIONES:

En los servicios de calefacción y agua caliente sanitaria se recomienda la centralización para todo el edificio.

Debe preverse la instalación de colectores solares que garanticen, al menos, el 60% de la demanda de agua caliente sanitaria.

Deberán cumplirse con todas las determinaciones ambientales vigentes.

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

1.ª 10.- CONDICIONES ESTÉTICAS.

Si el bloque se edifica en su totalidad, la altura de cornisa la podrá determinar el arquitecto, dentro de los parámetros fijados en estas Ordenanzas o NNUU del PGM u Ordenanzas de Edificación; si se fracciona se ha de conseguir la uniformidad de cornisa, siendo obligatorio para dichas fracciones alcanzar la altura propuesta por el plan.

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, diseñados y justificados en el Proyecto de Edificación.

Los Proyectos de Edificación deberán diseñar la ubicación de futuros elementos de climatización, central o individualizada, de tal manera que queden integrados en la composición estética del edificio.

Igualmente irán incorporados en los Proyectos de Edificación las chimeneas de ventilación correspondientes a los locales en planta baja, con número suficiente, o mínimo una cada 100 m² útiles de local.

Los colores de terminación de las fachadas serán de color blanco, por razones de soleamiento y situación.

1.ª 11.- CONDICIONES AMBIENTALES.

Dada la situación de esta zona, afectada por la huella de ruido de la Base Aérea de Murcia-Alcantarilla, todas las edificaciones deberán disponer sus paramentos exteriores, y especialmente las carpinterías, de manera que se garantice el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica aplicables al espacio interior según los arts 16 y 17 del RD 1367/2007.

En la construcción se favorecerá la utilización de materiales 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 ecoetiquetado).

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, PGMOU).

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.

Las zonas de servicios comunes deberán concentrarse en áreas que no requieran un nivel alto de exigencias acústicas.

Se recomienda que las viviendas dispongan como 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 las zonas de estar.

Se recomienda en las fachadas orientadas al Sur, prever mecanismos, como galerías acristaladas, 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 mecanismos, 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.

Se favorecerá la recogida selectiva facilitando en las viviendas espacio suficiente para la ubicación de los diferentes recipientes, en la vivienda individual o en espacios comunitarios.

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 de 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 las fachadas deberán ser blancos con el fin de proteger mejor del calor.

Utilización de 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 comunitarios y espacios exteriores con largos periodos de encendido. Así mismo es conveniente la utilización de lámparas fluorescentes compactas antes que las lámparas de incandescencia o halógenas en espacios comunitarios.

1.ª 12. - CONDICIONES DE SEGURIDAD.

Las manzanas situadas dentro de la Zona de Seguridad de la Fábrica Nacional de Pólvoras, requerirán la autorización previa de este organismo para la construcción de cualquier edificación.

CUADRO RESUMEN PARCELAS ORDENANZA 1.ª:

N.º	TIPOLOGIA	ALTURAS	SUP. PARC	OCUPACIÓN MAX P. BAJA	EDIFICABILIDAD INDICATIVA DE REFERENCIA	MARGEN DE VARIACIÓN
					M² DE TECHO	
1	RB1- 1	II + Át	348	348	880	+/-5%
2	RB1- 2	II + Át	438	438	1.120	+/-5%
3	RB1- 3	III + Át	438	438	1.550	+/-5%
4	RB1- 4	III + Át	561	561	1.983	+/-5%
5	RB1- 5A	III + Át	380	304	1.060	+/-5%
6	RB1- 5B	III + Át	271	231	770	+/-5%
7	RB1- 6	III + Át	262	262	990	+/-5%
	TOTAL		2.698	2.582	8.353	+/-5%

ORDENANZA 2.ª EDIFICACIÓN RESIDENCIAL EN MANZANA CERRADA RM-UD-JN1.

2.ª 1. - AMBITO.

Se aplicaran estas normas en las superficies reflejadas en el plano de Ordenación de Usos Pormenorizados del presente Plan Especial con las siglas RM-UD-JN1.

2.ª 2. - ORDENACIÓN.

Se concibe como manzanas cerradas con el interior de la misma ajardinado, con tipología plurifamiliar o unifamiliar, con limitación de alturas y profundidad.

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

Este Plan Especial 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.

2.ª 3. - CONDICIONES DE USO.

El uso característico es el residencial en dos tipologías: edificio formado por varias viviendas con accesos y elementos comunes o por una única vivienda con acceso a la vía pública. Se admite toda tipología de viviendas, teniendo en cuenta los parámetros de calidad, medioambientales y tecnológicos.

Se permite el uso de vivienda o local en planta baja por plantas completas, según parcelas específicas..

*** 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.**

*** Uso aparcamiento:**

Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por vivienda y si esta tuviere más de 150 m² construidos deberán preverse dos plazas de aparcamiento y una cada 100 m² de local.

2.ª 4.- CONDICIONES DE HIGIENE.

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

2.ª 5.- CONDICIONES DE PARCELA Y ACCESOS.

Superficie mínima: 125 m².

Frente mínimo: 7 m.

Se prohíbe el acceso rodado a cualquier parcela a través de las zonas EV o EW. Se permite el acceso peatonal a través de estas zonas siempre que sea complementario de otro acceso principal a viario, excepto en el bloque recayente a la plaza interior en que podrá ser único.

1.ª 6.- CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

La edificabilidad indicativa de referencia sobre parcela queda reflejada en el cuadro resumen de esta ordenanza. Esta edificabilidad podrá variar +/- 5% de manera justificada, manteniendo la edificabilidad total de la UA1 en 11.453m².

Dentro de esta edificabilidad está incluida la comercial que se puede situar en planta baja.

2.ª 7.- CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN:

ALINEACIÓN:

Son las indicadas en los planos de alineaciones y ordenación y en el cuadro adjunto.

OCUPACIÓN:

Fondo máximo edificable: 15 m.

Ocupación máxima: 100%

Las zonas RO constituyen espacios libres privados vinculados a las edificaciones y no admitirán ocupación sobre rasante.

2.ª 8.- CONDICIONES DE VOLUMEN:

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN:

N.º de plantas: las reflejadas en planos.

Altura máxima, en aplicación de los criterios de las NNUU del PGM y de la Ordenanza Municipal de la Edificación.

CUERPOS VOLADOS:

Los vuelos se ejecutan sobre espacio público y se estará a las condiciones del PGM y de la Ordenanza Municipal de la 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 de la vivienda.
2. Estén ligados de forma indivisible al local de la planta inferior, con acceso desde este como espacio adicional o doble altura.

La superficie bajo cubierta inclinada de altura mayor de 1.5 m, computará en la edificabilidad asignada.

3. La pendiente, menor del 40% será contabilizada desde la cara superior del último forjado y plano de alineación de fachada.

CUBIERTA PLANA:

Se autoriza la instalación de: Depósitos o instalaciones generales del edificio.

- Elementos ajardinados.

2.ª 9.- CONDICIONES PARTICULARES:

APARCAMIENTO:

Es obligatorio prever una plaza de aparcamiento por vivienda y si esta tuviere más de 150 m² construidos, dos plazas de aparcamiento. Y una plaza cada 100 m² de local.

INSTALACIONES:

Las instalaciones energéticas utilizarán gas natural y/u otras energías tradicionales y/o energías renovables como combustible.

Debe preverse la instalación de colectores solares que garanticen, al menos, el 60% de la demanda de agua caliente sanitaria.

Deberán cumplirse con todas las determinaciones ambientales vigentes.

CUBIERTAS:

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

2.ª 10. - CONDICIONES ESTÉTICAS.

Si el bloque se edifica en su totalidad, la altura de cornisa la podrá determinar el arquitecto, dentro de los parámetros fijados en estas Ordenanzas o NNUU del PGM u Ordenanzas de Edificación; si se fracciona se ha de conseguir la uniformidad de cornisa, siendo obligatorio para dichas fracciones alcanzar la altura propuesta por el plan.

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.

Los Proyectos de Edificación deberán prever la ubicación de futuros elementos de climatización, central o individualizada, de tal manera que queden integrados en la composición estética del edificio.

Igualmente irán incorporados en los Proyectos de Edificación las chimeneas de ventilación correspondientes a los locales en planta baja, con número suficiente, o mínimo una cada 100 m² útiles de local.

2.ª 11. - CONDICIONES AMBIENTALES.

Dada la situación de esta zona, afectada por la huella de ruido de la Base Aérea de Murcia-Alcantarilla, todas las edificaciones deberán disponer sus paramentos exteriores, y especialmente las carpinterías, de manera que se garantice el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica aplicables al espacio interior según los arts 16 y 17 del RD 1367/2007.

En la construcción se favorecerá la utilización de materiales 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 ecoetiquetado).

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, PGMOU).

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.

Las zonas de servicios comunes deberán concentrarse en áreas que no requieran un nivel alto de exigencias acústicas.

Se recomienda que las viviendas dispongan como 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 las zonas de estar.

Se recomienda en las fachadas orientadas al Sur, prever mecanismos, como galerías acristaladas, 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 mecanismos, 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.

Se favorecerá la recogida selectiva facilitando en las viviendas espacio suficiente para la ubicación de los diferentes recipientes, en la vivienda individual o en espacios comunitarios.

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 de 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 las fachadas deberán ser blancos con el fin de proteger mejor del calor. No obstante, su cambio podrá ser por tonos claros y sobradamente justificado.

Utilización de 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 comunitarios y espacios exteriores con largos periodos de encendido. Así mismo es conveniente la utilización de lámparas fluorescentes compactas antes que las lámparas de incandescencia o halógenas en espacios comunitarios.

2.ª 12. - CONDICIONES DE SEGURIDAD.

Las manzanas situadas dentro de la Zona de Seguridad de la Fábrica Nacional de Pólvoras, requerirán la autorización previa de este organismo para la construcción de cualquier edificación.

CUADRO RESUMEN PARCELAS ORDENANZA 2.ª:

N.º	TIPOLOGIA	ALTURAS	SUP. PARC M²	OCUPACIÓN MAX M²	EDIFICABILIDAD INDICATIVA DE REFERENCIA	MARGEN DE VARIACIÓN
				USO VIV/ USO NO VIV	M² DE TECHO	
1	RM-1	III + Át	1.062	865	3.100	+/-5%

ORDENANZA 3.ª EDIFICACIÓN RESIDENCIAL ADOSADA RB2-UD-JN1.

3.ª 1.- ÁMBITO.

Se corresponde con espacios ocupados por viviendas o edificaciones existentes sobre suelo totalmente urbanizado que tiene consideración de solar y resultan compatibles con el plan. Se aplicaran estas normas en las superficies reflejadas en el plano de Ordenación de Usos Pormenorizados del presente Plan Especial con las siglas **RB2-UD-JN1**.

3.ª 2.- ORDENACIÓN.

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

Este Plan Especial define la ordenación precisa de modo que no es necesario un posterior instrumento de planeamiento ni gestión. Dado que este suelo tiene la consideración de solar, se podrá edificar directamente conforme a lo establecido por la ley para este tipo de suelo.

3.ª 3.- CONDICIONES DE USO.

El uso característico es el residencial en dos tipologías: edificio formado por varias viviendas con accesos y elementos comunes o por una única vivienda con acceso a la vía pública. Se admite toda tipología de viviendas, teniendo en cuenta los parámetros de calidad, medioambientales y tecnológicos.

Se permite el uso de vivienda o local en planta baja por plantas completas, según parcelas específicas..

* 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.

* Uso aparcamiento:

Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por vivienda y si esta tuviere más de 150 m² construidos deberán preverse dos plazas de aparcamiento y una cada 100 m² de local.

3.ª 4.- CONDICIONES DE HIGIENE

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

3.ª 5.- SUPERFICIE PARCELA MINIMA

La superficie mínima de parcela es la actualmente existente. No se podrán segregar parcelas de menos de 90 m² y 6 m, de fachada.

3.ª 6.- CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

La edificabilidad neta sobre parcela queda reflejada en el cuadro resumen de esta ordenanza.. Dentro de esta edificabilidad está incluida la comercial que se puede situar en planta baja.

3.ª 7.- CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN:**ALINEACIÓN:**

Son las indicadas en los planos de alineaciones y ordenación.

La edificación se dispondrá entre medianeras, con fachadas al viario público.

OCUPACIÓN:

El fondo máximo edificable será el definido en planos. En planta baja, hasta 4 metros de altura libre, la ocupación podrá ser total para usos no residenciales. Ocupación máxima: 100%

3.ª 8.- CONDICIONES DE VOLUMEN:**ALTURA DE LA EDIFICACIÓN:**

El número máximo de plantas será de tres (3), sin que en ningún caso se puedan sobrepasar los 10 metros de altura de cornisa

CUERPOS VOLADOS:

Los vuelos se ejecutan sobre espacio público y se estará a las condiciones del PGM y de la Ordenanza Municipal de la 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 de la vivienda.
2. Estén ligados de forma indivisible al local de la planta inferior, con acceso desde este como espacio adicional o doble altura.

La superficie bajo cubierta inclinada de altura mayor de 1.5 m, computará en la edificabilidad asignada.

3. La pendiente, menor del 40% será contabilizada desde la cara superior del ultimo forjado y plano de alineación de fachada.

CUBIERTA PLANA:

Se autoriza la instalación de:

- Depósitos o instalaciones generales del edificio.
- Elementos ajardinados.

3.ª 9.- CONDICIONES PARTICULARES:**APARCAMIENTO:**

Es obligatorio prever una plaza de aparcamiento por vivienda y si esta tuviere más de 150 m² construidos, dos plazas de aparcamiento, y una plaza cada 100m de local.

INSTALACIONES:

Las instalaciones energéticas utilizarán gas natural y/u otras energías tradicionales y/o energías renovables como combustible.

Debe preverse la instalación de colectores solares que garanticen, al menos, el 60% de la demanda de agua caliente sanitaria.

Deberán cumplirse con todas las determinaciones ambientales vigentes.

CUBIERTAS:

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

3.ª 10.- CONDICIONES ESTÉTICAS.

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.

Los Proyectos de Edificación deberán prever la ubicación de futuros elementos de climatización, central o individualizada, de tal manera que queden integrados en la composición estética del edificio.

Igualmente irán incorporados en los Proyectos de Edificación las chimeneas de ventilación correspondientes a los locales en planta baja, con número suficiente, o mínimo una cada 100 m² útiles de local.

3.ª 11.- CONDICIONES AMBIENTALES.

Dada la situación de esta zona, afectada por la huella de ruido de la Base Aérea de Murcia-Alcantarilla, todas las edificaciones deberán disponer sus paramentos exteriores, y especialmente las carpinterías, de manera que se garantice el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica aplicables al espacio interior según los arts 16 y 17 del RD 1367/2007.

En la construcción se favorecerá la utilización de materiales 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 ecoetiquetado).

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, PGMOU).

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.

Se recomienda que las viviendas dispongan como 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 las zonas de estar.

Se recomienda en las fachadas orientadas al Sur, prever mecanismos, como galerías acristaladas, 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 mecanismos, 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.

Se favorecerá la recogida selectiva facilitando en las viviendas espacio suficiente para la ubicación de los diferentes recipientes, en la vivienda individual o en espacios comunitarios.

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 de 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 las fachadas deberán ser blancos con el fin de proteger mejor del calor. No obstante, su cambio podrá ser por tonos claros y sobradamente justificado.

Utilización de 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 comunitarios y espacios exteriores con largos periodos de encendido. Así mismo es conveniente la utilización de lámparas fluorescentes

compactas antes que las lámparas de incandescencia o halógenas en espacios comunitarios.

3.ª 12.- CONDICIONES DE SEGURIDAD.

Las manzanas situadas dentro de la Zona de Seguridad de la *Fábrica Nacional de Pólvoras*, requerirán la autorización previa de este organismo para la construcción de cualquier edificación.

CUADRO RESUMEN PARCELAS ORDENANZA 3.ª:

N.º	TIPOLOGIA	ALTURAS	SUP. PARC M²	OCUPACIÓN MAX M²		EDIFICABILIDAD M²
				USO VIV/ USO NO VIV		
1	RB2 -1	III	140	140		380
2	RB2 -2	III	124	124		340
3	RB2 -3	III	38	38		100

4.2. ZONA DE USO DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS.

ORDENANZA 4.ª EDIFICACIÓN DE EQUIPAMIENTOS DE-UD-JN1

4.ª 1.- ÁMBITO.

Se aplicaran estas normas en las superficies que se grafía en el plano de Ordenación de Usos Pormenorizados del presente Plan Especial con las siglas **DE-**.

4.ª 2.- ORDENACIÓN.

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

4.ª 3.- ALTURA:

La altura máxima será la altura de cornisa de la torre de la Iglesia. En ningún caso podrá exceder de 20m desde la rasante

4.ª 4.- CONDICIONES GENERALES:

Cumplimiento de las NNUU del PMG, O.O.M.M Edificación y demás legislación vigente. Sobre la parcela DE2, vinculada y contigua a la Iglesia de la Purísima situada fuera del ámbito y protegida con en n.º de catálogo 2ED-JN1, se admitirá la edificación existente. Cualquier alteración requerirá los informes previos de la dirección general competente en Patrimonio Cultural.

4.ª 5.- SUPERFICIE PARCELA MINIMA

La superficie mínima de parcela es la actualmente existente en el caso de DE2.

4.ª 6.- CONDICIONES AMBIENTALES.

Dada la situación de esta zona, afectada por la huella de ruido de la Base Aérea de Murcia-Alcantarilla, todas las edificaciones deberán disponer sus paramentos exteriores, y especialmente las carpinterías, de manera que se garantice el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica aplicables al espacio interior según los arts 16 y 17 del RD 1367/2007.

4.ª 7.- CONDICIONES DE SEGURIDAD.

Las parcelas situadas dentro de la Zona de Seguridad de la Fábrica Nacional de Pólvoras, requerirán la autorización previa de este organismo para la construcción de cualquier edificación.

4.ª 8.- CONDICIONES DE PROTECCIÓN.

La parcela DE2 queda sometida al régimen de protección del edificio Iglesia de la Purísima con n.º de catálogo 2ED-JN1

CUADRO RESUMEN PARCELAS ORDENANZA 4.ª:

DE 1	689 m ²
DE 2	215 m ²
TOTAL	904 m²

4.3. ZONA DE USO DE ESPACIOS LIBRES.

ORDENANZA 5.ª DE ESPACIOS LIBRES

5.ª 1. – ÁMBITO.

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

5.ª 2. - ORDENACIÓN.

Las alineaciones serán las definidas en el plano de Ordenación pormenorizada

5.ª 3. – CONDICIONES:

Cumplimiento de las NNUU del PMG, O.O.M.M. de Edificación y demás legislaciones vigentes.

5.ª 4. – ACCESOS A PREDIOS COLINDANTES:

No se admiten accesos rodados a predios colindantes. Los accesos peatonales quedan condicionados a que sean complementarios a otro principal desde el viario excepto lo indicado en la Ordenanza 2.ª5.

CUADRO RESUMEN ORDENANZA 5.ª:

EV1	1049
EV2	608
EV 3	571
EV 4	1951
TOTAL	4179

ORDENANZA 5.ª 1. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS DE PROTECCIÓN

5.ª 1. 1. – ÁMBITO.

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

5.ª 1. 2. - ORDENACIÓN.

Las alineaciones serán las definidas en el plano de Ordenación pormenorizada

5.ª 1. 3. – CONDICIONES:

Cumplimiento de las NNUU del PMG, O.O.M.M. de Edificación y demás legislaciones vigentes.

La superficie de la parcela EW es de 139 m².

4.4. ZONA DE USO DEL VIARIO.

ORDENANZA 6.ª VIARIO

6.ª 1. – ÁMBITO.

Se aplicaran estas normas en las superficies que se grafían en el plano de Ordenación de Usos Pormenorizados del presente Plan Especial.

6.ª 2. - ORDENACIÓN.

Las alineaciones serán las definidas en el plano correspondiente.

6.ª 3. - CONDICIONES.

Cumplimiento de las NNUU del PMG, O.O.M.M. de Edificación y demás legislaciones vigentes.

4.5. ZONA DE USO DE SERVICIOS URBANOS.

ORDENANZA 7.ª SERVICIOS URBANOS

7.ª 1. - AMBITO.

Se aplicaran estas normas a las infraestructuras básicas requeridas por el Plan Especial.

7.ª 2. - CONDICIONES.

Cumplimiento de las NNUU del PMG, O.O.M.M. de Edificación y demás legislaciones vigentes.

Habrán de cumplirse las legislaciones sectoriales y demás vigentes.

7.ª 3. - UBICACIÓN:

Se plantearán en los proyectos de reparcelación y urbanización en el espacio verde de protección.

5. NORMAS DE PROTECCIÓN.

La parcela DE2 queda sometida al régimen de protección del edificio protegido Iglesia de la Purísima con n.º de catálogo 2ED-JN1.

Se ha incluido en cada zona el régimen de protección ambiental derivado de las inmisiones por las maniobras de despegue y aterrizaje de aeronaves de la Base Aérea de Murcia-Alcantarilla, cuya huella de ruido se ha impuesto sobre el ámbito UD-JN1

Se ha incluido en cada zona el régimen de protección derivado de la zona de seguridad de la Fábrica Nacional de Pólvoras.

Se ha incluido en cada zona el régimen de limitación de alturas para garantizar que las edificaciones que se ordenan en este plan, no invadan servidumbres aeronáuticas limitadoras de objetos.

6. NORMAS DE GESTIÓN.

SISTEMAS DE ACTUACIÓN.

Las tres áreas UA0 no participan en el proceso de Gestión Urbanística y podrán edificarse de manera directa de acuerdo a las normas y ordenanzas generales para ello. La edificabilidad que pueden materializar se asigna en concreto por este plan en razón a las alineaciones fijadas y su categoría de suelo urbano consolidado.

El sistema de actuación será el de COMPENSACIÓN para la unidad de actuación UA1 delimitada.

En el caso de que los propietarios incumplan los plazos establecidos en el Plan de Etapas, el Ayuntamiento de Murcia tramitará el cambio de sistema para la reparcelación según las determinaciones 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 la unidad establecida quedan reflejados en el documento 5 - Plan de Actuación, una etapa de 6 años:

1.º/2.º año	3.º año	4.º/5.º año	6.º año
Proyecto de Compensación Proyecto de Urbanización.	Inicio de obras de urbanización	Obras de urbanización	Solicitud de licencias de obras de edificación

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

7. NORMAS DE URBANIZACIÓN.**PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.**

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 respetaran 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 y el PGM.

Los centros de transformación serán subterráneos según establece el PGMOU. Podrán situarse en los espacios verdes de protección y los Proyectos de Urbanización podrán relocarlos.

Se procurará que los contenedores sean subterráneos.

DIRECCIÓN ELECTRÓNICA DE CONSULTA

El contenido de la modificación podrá ser consultado en la siguiente dirección electrónica: <https://urbmurcia.carm.es> expediente n.º 164 del año 2008.

Murcia, 12 de noviembre de 2020.—Director General de Territorio y Arquitectura, Jaime Pérez Zulueta.