



## IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Murcia

### **2467 Aprobación de texto refundido del proyecto del Plan Especial sector PT-Ra5, El Raal.**

Planeamiento.

Expediente 2024/00402/000072.

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Murcia, en sesión celebrada el día 27 de febrero de 2025, adoptó el siguiente acuerdo:

**"Primero.** Aprobar el Texto Refundido del proyecto del Plan Especial sector PT-Ra5, El Raal presentado por D. Miguel Ángel y D. Alberto Peñas Lechuga que obra en el presente expediente a través del justificante de entrega de archivo voluminoso que se adjunta al presente acuerdo (código identificación fichero:583ce8ba-6d0f-4d51-9d55-789f41c7d923), una vez solventados los reparos advertidos por la Dirección General de Ordenación del Territorio de la Región de Murcia según se ha informado por el Servicio Técnico de Planeamiento y que contiene a su vez, los cambios fruto de la resolución mediante acuerdo de Pleno de 29 de octubre de 2015 de los recursos de reposición que fueron interpuestos contra la aprobación definitiva de este Plan Especial y proceder a su diligenciado, que sustituye al Texto Refundido de Plan Especial que fue aprobado el 29 de octubre de 2015 e invalida el proyecto de Plan Especial que fue aprobado definitivamente el 25 de septiembre de 2014, al haber quedado modificados ambos proyectos.

**Segundo.** Ordenar la notificación del presente acuerdo al promotor, a los recurrentes en reposición así como a todos los interesados en el expediente, a los Servicios Municipales que correspondan, a su publicación en el Boletín Oficial de la Región de Murcia y en la sede electrónica municipal y su notificación tanto a la Dirección General de Ordenación del Territorio y Arquitectura de la Región de Murcia a la que se remitirá un ejemplar del Texto Refundido de Plan Especial, debidamente diligenciado como a la Confederación Hidrográfica del Segura.

**Tercero.** Ordenar la notificación del acuerdo de Pleno de 29 de octubre de 2015 a los recurrentes en reposición Dª María Isabel Gil Vera, D. Miguel Ángel Peñas Lechuga, la mercantil Explotaciones e Inversiones del Mediterráneo S.L. y a D. Juan Lechuga Lorca.

**Cuarto.** Contra este acuerdo, que supone la aprobación de una disposición administrativa de carácter general, no cabe recurso en vía administrativa conforme al artículo 112.3 de la Ley 39/2015 de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, de modo que se podrá interponer directamente recurso contencioso-administrativo ante la Sala de dicha Jurisdicción del Tribunal Superior de Justicia de Murcia, en el plazo de dos meses desde su notificación o publicación".

Contra el referido acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de dicha Jurisdicción del Tribunal Superior de Justicia de Murcia, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la Región de Murcia.



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

## **N.- NORMAS URBANÍSTICAS**

### **N.1.- INTRODUCCIÓN.**

Las presentes NORMAS URBANÍSTICAS determinan por cada uno de los distintos usos pormenorizados previstos en el Plan Especial las condiciones a que han de sujetarse las futuras parcelaciones, en los siguientes aspectos:

Edificabilidad, volumen, altura, ocupación.

Usos permitidos.

Vuelos.

Aparcamientos.

Condiciones estéticas.

Parcela mínima.

Los proyectos de edificación que se realicen se ajustarán asimismo a las disposiciones Generales del PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE MURCIA, salvo en aquellas precisiones de carácter restrictivo, que se señalan en las NORMAS URBANÍSTICAS particulares del presente Plan Especial.

### **N.2.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.**

#### **N.2.1.- CALIFICACIÓN DEL SUELO: USOS PORMENORIZADOS**

##### **Uso global:**

Residencial, servicios, equipamientos colectivos y usos terciarios en general y económico-dotacional.

##### **Usos pormenorizados:**

Parcelas edificables para uso comercial, oficinas y servicios profesionales, restauración, espectáculos y ocio, hospedaje, terciarios en general, almacenes e industrias, pequeños talleres y almacenes de venta, talleres domésticos, equipamientos deportivos, docente y servicios de interés público y social, espacios libres de dominios y uso público, viales y aparcamientos.

##### **Parcelas edificables:**

Manzanas residenciales.

Manzanas hoteleras, restauración, espectáculos y ocio.

Manzanas para usos terciarios en general.

Manzanas de equipamientos y servicios, parque deportivo, equipamientos lúdicos y comerciales.

Manzanas para bloques de oficinas y servicios.

Manzanas para almacenes e industrias, talleres y almacenes de venta y talleres domésticos.

Manzanas de espacios libres de dominio y uso público, viales y aparcamientos.

##### **N.2.2.- ESTUDIOS DE DETALLE**

Al estar definidas en su totalidad en el Plan Especial las alineaciones de edificación y la ordenación

de los volúmenes, los estudios de detalle, regulados por los Arts. 120, 125 y 142 de la L.S.R.M. Ley Regional del Suelo de la Región de Murcia y 65 y siguientes del Reglamento de Planeamiento podrán desarrollarse con la finalidad de reajustar alineaciones y completar en su caso la red de comunicaciones definida en el Plan Especial, con aquellas vías interiores que resulten necesarias para



proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en los Estudios de Detalle. Todo ello, siempre que no se aumente la ocupación de suelo por edificaciones ni la edificabilidad, y su ámbito comprenderá, como mínimo una manzana completa. En este sentido podrá subdividirse, mediante vías peatonales o rodadas privadas de acceso, una manzana en dos o más parcelas.

#### **N.2.3.- PARCELACIONES Y REPARCELACIONES**

En las parcelaciones y reparcelaciones que puedan realizarse en la ejecución del presente Plan Especial, se respetarán las determinaciones de la L.S.R.M. en sus artículos 175 y siguientes, y del Reglamento de Gestión urbanística en sus artículos 71 y siguientes, y las dimensiones de parcela mínima que fijan las NORMAS URBANÍSTICAS Reguladoras del presente Plan Especial.

#### **N.2.4.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN**

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

Los Proyectos de Urbanización tendrán en cuenta el conjunto de las determinaciones gráficas y escritas de la normativa municipal en vigor, y estarán en lo dispuesto en el "Manual de Elementos Normalizados en obras de Urbanización y prescripciones de control de calidad en obras de urbanización del Excmo. Ayuntamiento de Murcia".

Es recomendación dada por la Dirección General de Medio Ambiente que los Proyectos de Urbanización que desarrollen unidades de actuación en las que existan hábitats de interés comunitario, acequias u otras infraestructuras de riego tradicionales que tengan vegetación natural asociada a infraestructuras de riego, deberán justificar la adopción de medidas dirigidas a su conservación.

En los Proyectos de Urbanización se procederá al reajuste y definición de todos aquellos parámetros de servicios de infraestructuras que no afecten a determinaciones de la ordenación, régimen de suelo o de la edificación. Igualmente, las cotas de rasante previstas para la red viaria podrán modificarse si las características del trazado o de la red de saneamiento así lo demandasen.

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

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

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

Los proyectos de urbanización, no así las obras ordinarias, deberán comprender al menos una unidad de actuación completa de las definidas en el Plan. 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.

En las parcelas privadas cada propietario resolverá sus desniveles correspondientes, respetando la altimetría prevista por el Proyecto de Urbanización en todos los linderos y sin afectar a terceros.



Las obras de urbanización deberán realizarse de acuerdo a los siguientes criterios que quedarán recogidos en el pliego de condiciones:

- 1) Las gravas y las arenas empleados en rellenos procederán de canteras o plantas de tratamientos de residuos inertes debidamente autorizadas.
- 2) Los residuos generados durante las obras de urbanización, incluidos escombros, deberán ser tratados mediante gestor autorizado.
- 3) Se adoptarán todas las medidas necesarias para evitar que vertidos accidentales de aceites y otros residuos puedan producirse.
- 4) Deberá jalonarse de forma adecuada el ámbito territorial de la actuación proyectada. Deberá prestarse especial atención al jalonamiento de la zona de obra que se desarrolle en las inmediaciones del área de conservación y mejora.
- 5) Se adoptarán el resto de medidas correctoras propuestas en el estudio de incidencia ambiental presentado con el plan parcial y programa de vigilancia ambiental presentado.
- 6) Las labores de previas al desbroce de la vegetación (excepto en los cultivos hortícolas de regadío) no se harán en época de nidificación de las aves, es decir, entre marzo y agosto ambos inclusive.

En los proyectos de urbanización correspondientes a las Etapas de Actuación en que se divide el sector que desarrolla el Plan Especial, se tendrán en cuenta los requisitos fijados por el Art. 159 de la L.S.R.M. y concordantes del Reglamento de Planeamiento. Así mismo, se tendrá en cuenta lo que para barreras exteriores determinan los artículos 5, 6, 12, 13, 15 y Disposición final de la Orden de 15 de Octubre de 1.991 de la Consejería de Política Territorial, Obras Públicas y Medio Ambiente, la Ley Regional 5/95 sobre Accesibilidad y las siguientes condiciones de cálculo:

#### **RED DE ABASTECIMIENTO Y DISTRIBUCIÓN DE AGUA POTABLE.**

Condiciones de cálculo:

- Caudal de cálculo = 250 litros por hab./día, consumidos en 10 horas al día
- Velocidad máxima: 2,0 m/s
- Velocidad mínima: 0,5 m/s
- Presión máxima: 60 m.c.a.

Condiciones de ejecución:

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

#### **RED DE SANEAMIENTO.**

- No se autorizan fosas sépticas.
- Profundidad mínima: 1,0 m medido desde la generatriz superior del tubo.
- Distancia máxima entre pozos de registro: 45 m.
- Diámetro mínimo de las conducciones: 300 mm.
- Pendiente mínima: 3 por mil
- Velocidad máxima: 4 m/s
- Velocidad mínima: 0,3 m/s
- Tubería de IMPULSIÓN de aguas residuales en P.E. ø300 mm.



- Tubos de hormigón armado vibrocentrifugado resistente a los sulfatos (SR-MR)
- Tapas de arquetas de fundición dúctil y cierre articulado.

### **REDES DE SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA.**

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

Las líneas eléctricas se construirán con las siguientes determinaciones:

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

### **RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.**

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

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

- Niveles mínimos de iluminación:

Viario principal: 20 lux con una uniformidad del 40%.

Viario parques: 15 lux

Paseos y espacios libres: 10 lux

- Luminarias:

Con lámparas de vapor de sodio o mercurio

Altura de colocación 4 a 8 m.

Interdistancia 20 a 30 m.

### **RED DE TELEFONÍA.**

Los conductos de telefonía irán protegidos por un prisma de hormigón en masa HM20, quedando la parte superior del mismo a un mínimo de 45 cm de la rasante del pavimento. Serán de PVC de color negro diámetro mínimo 125 mm, cumpliendo con la normativa de las compañías suministradoras (Telefónica, ONO, etc.).

Las arquetas de la infraestructura telefónica serán de hormigón en masa o armado H-20 correspondiendo con los modelos normalizados de la compañía.

Con independencia del número final de tubos a instalar se preverá la instalación de dos tubos de PVC de 125 mm de diámetro ubicados en la parte superior del prisma y que serán para uso exclusivo del ayuntamiento de Murcia.

### **RED DE RIEGO.**

La red de riego se diseña mediante tuberías de polietileno de alta densidad, con los diámetros nominales aceptados por EMUASA y el ayuntamiento de Murcia. Se realizará con estructura ramificada contando con electroválvulas para independizar las distintas zonas de riego o programación.

### **CALZADAS, APARCAMIENTOS Y ACERAS.**

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

- Capa de rodadura de aglomerado asfáltico en caliente.
- Ancho mínimo de aceras 1,50 m.
- Longitud mínima del área de espera 3,00 m.
- Pendiente máxima del área de espera 10%



## **ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.**

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

### **N.3.- NORMAS DE EDIFICACIÓN.**

#### **N.3.1.- CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS OBRAS EN RELACIÓN CON LAS VÍAS PÚBLICAS**

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

#### **N.3.2.- ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS**

En la redacción del Plan Parcial y los instrumentos que lo desarrollan, fundamentalmente el proyecto de urbanización, se prevé la eliminación de las barreras arquitectónicas que puedan ser originadas por elementos de la urbanización y por el mobiliario urbano y las edificaciones a desarrollar en el ámbito de la actuación, en cumplimiento con la normativa de la Consejería de Política Territorial de Obras Públicas y Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia y el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

A este respecto; los itinerarios peatonales accesibles deberán tener, en todo su desarrollo, una anchura libre de paso no inferior a 1,80 m, que garantice el giro, cruce y cambio de dirección de las personas independientemente de sus características o modo de desplazamiento y una altura libre de paso no inferior a 2,20 m. No presentará escalones aislados ni resaltes. La pendiente transversal máxima será del 2%. La pendiente longitudinal máxima será del 6%.

Excepcionalmente, en las zonas urbanas consolidadas, y en las condiciones previstas por la normativa autonómica, se permitirán estrechamientos puntuales, siempre que la anchura libre de paso resultante no sea inferior a 1,50 m.

Todas las instalaciones, actividades y servicios disponibles en parques y jardines deberán estar conectadas entre sí y con los accesos mediante, al menos, un itinerario peatonal accesible.

El pavimento del itinerario peatonal accesible será duro, estable, antideslizante en seco y en mojado, sin piezas ni elementos sueltos, con independencia del sistema constructivo que, en todo caso, impedirá el movimiento de las mismas. Su colocación y mantenimiento asegurará su continuidad y la inexistencia de resaltes.

El diseño y ubicación de los vados peatonales garantizará en todo caso la continuidad e integridad del itinerario peatonal accesible en la transición entre la acera y el paso de peatones. En ningún caso invadirán el itinerario peatonal accesible que transcurre por la acera. La anchura mínima del plano inclinado del vado a cota de calzada será de 1,80 m. Las pendientes longitudinales máximas de los planos inclinados serán del 10% para tramos de hasta 2,00 m y del 8% para tramos de hasta 2,50 m. La pendiente transversal máxima será en todos los casos del 2%.

Los pasos de peatones tendrán un ancho de paso no inferior al de los dos vados peatonales que los limitan y su trazado será preferentemente perpendicular a la acera. Cuando la pendiente del plano inclinado del vado sea superior al 8%, y con el



fin de facilitar el cruce a personas usuarias de muletas, bastones, etc., se ampliará el ancho del paso de peatones en 0,90 m medidos a partir del límite externo del vado. Se garantizará la inexistencia de obstáculos en el área correspondiente de la acera.

Como mínimo una de cada cuarenta plazas o fracción, independientemente de las plazas destinadas a residencia o lugares de trabajo, será reservada y cumplirá con los requisitos dispuestos para los aparcamientos reservados para personas con movilidad reducida.

Tanto las plazas dispuestas en perpendicular, como en diagonal a la acera, deberán tener una dimensión mínima de 5,00 m de longitud × 2,20 m de ancho y además dispondrán de una zona de aproximación y transferencia lateral de una longitud igual a la de la plaza y un ancho mínimo de 1,50 m. Entre dos plazas contiguas se permitirán zonas de transferencia lateral compartidas manteniendo las dimensiones mínimas descritas anteriormente.

Las plazas dispuestas en línea tendrán una dimensión mínima de 5,00 m de longitud × 2,20 m de ancho y además dispondrán de una zona de aproximación y transferencia posterior de una anchura igual a la de la plaza y una longitud mínima de 1,50 m.

### **N.3.3.- CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN, VOLUMEN Y USO**

Las presentes normas tienen por objeto regular las condiciones aplicables a las actividades de construcción que se desarrollen en el ámbito del Documento.

En todos los aspectos de la edificación no regulados expresamente por las presentes Normas, se estará en lo dispuesto por el Plan General Municipal de Ordenación de Murcia, las Ordenanzas Municipales y el Código Técnico de la Edificación.

El control del cumplimiento de las previsiones de estas Normas se llevará a cabo a través de las licencias urbanísticas y la subsiguiente labor de inspección y disciplina.

Las prescripciones contenidas en estas Normas se consideran integradas automáticamente en el condicionado de las licencias urbanísticas que se otorguen, salvo que se haga constar expresamente lo contrario.

Las infracciones de las presentes normas estarán sujetas al régimen sancionador previsto en la legislación urbanística y ambiental que le sea de aplicación.

Con carácter previo a la obtención de la licencia de obras de los futuros edificios y equipamientos:

1) Será necesario contar con declaración ambiental favorable de la Comunidad Autónoma por todas aquellas actuaciones del proyecto sujetas a evaluación de impacto ambiental de acuerdo con la Ley 1/95 de Protección del Medio Ambiente de la Región de Murcia y la Ley 6/2001, de 8 de mayo, de la modificación del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental.

2) Los proyectos de obra determinarán la tipología de los residuos generados, la forma en que se gestionarán, las operaciones de separación y recogida selectiva proyectada, así como el destino final de los mismos.

3) Los edificios y viviendas deberán instalar captadores solares para uso térmicos que deberán aportar como mínimo el 60% - 70% (dependiendo de las indicaciones del CTE) de las necesidades de agua caliente sanitaria.



## **GARAJES Y APARCAMIENTOS.**

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.

Se permitirá la ocupación de las zonas verdes privadas como rampa de garaje. La anchura mínima de las rampas será de 3 m y las mesetas previas tendrán un ancho dependiendo de la superficie útil del garaje y el ancho de la calle, siendo el mínimo de 3 m libres entre paramentos, permitiéndose un estrechamiento en la puerta, siempre que se respeten las Normas. La pendiente máxima de las rampas será del 16% y del 12% en curva.

La superficie mínima por plazas, incluyendo la parte proporcional de accesos y vías de circulación, no será inferior a 20 m<sup>2</sup>.

La altura libre mínima desde la superficie de rodadura a cara inferior del forjado será de 2,30 m.

En todo caso será de obligado cumplimiento lo dispuesto por el Plan General de Ordenación Urbana de Murcia, las Ordenanzas Municipales y la sección SU 7 del Código Técnico de la edificación.

Si su superficie construida es inferior a 2.000 m<sup>2</sup>, podrán disponer de un sólo acceso. Para superficies mayores contarán con otro, suficientemente distanciado del primero.

La superficie de garajes no computará a efectos del aprovechamiento asignado a cada manzana o parcela siempre y cuando se ubiquen en planta sótano o semisótano de acuerdo a las determinaciones de la normativa del PGMO.

**Aparcamientos:** Las plazas de aparcamiento tendrán unas dimensiones libres de 2,50 m de ancho por 4,50 m de profundidad, salvo las que se ubiquen en el fondo de calle que tendrán un ancho mínimo de 3 m.

## **CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y EDIFICACIÓN DE LAS PARCELAS.**

La ocupación será, con carácter general, libre a excepción de los retranqueos mínimos señalados en cada una de las normas zonales.

## **CONDICIÓN DE ELEVACIÓN SOBRE RASANTE DE CALLE.**

Este Plan Especial se sitúa en una zona inundable de probabilidad baja (T=500 años); por tanto, se establece la condición de que toda nueva edificación dispondrá de la planta baja elevada en al menos un metro sobre la rasante de la calle; a excepción de las dos parcelas de Manzana Cerrada Tradicional (RM-Ra5) que completan la trama urbana y regularizan las edificaciones residenciales al norte del sector, integrándose con el núcleo urbano y que por tanto pueden quedar alineadas a la rasante de calle.

## **ALINEACIONES.**

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

Las alineaciones de edificación en cada parcela tendrán como límites los que definen los retranqueos establecidos. No se establece retranqueo mínimo a linderos, salvo las excepciones que con carácter específico se fijan en las Normas particulares de cada zona.

## **ALTURAS DE EDIFICACIÓN.**

Por encima de la altura máxima fijada sólo se permitirán los elementos complementarios a la edificación principal, con las condiciones que para cada uno se señalan:



a) Torreones de escalera y cuarto de máquinas de ascensores, con superficie ocupada no mayor de la de la caja de escalera más triple de la superficie del hueco de ascensores (ésta última con destino a cuarto de maquinaria de los mismos) y altura máxima de 2,50 m. desde la rasante del último forjado. Deberán estar retranqueados, en los casos de edificación en manzana cerrada, un mínimo de 4 m. desde cualquier fachada exterior.

b) Trasteros, en número no superior al de viviendas y locales del edificio, de los que constituirán elemento inseparable, a razón de un trastero por vivienda o local; su superficie con altura útil igual o mayor a 1,50 m. no superará los 10 m<sup>2</sup>; su acceso se dispondrá desde la escalera común del edificio, o desde la terraza.

En los casos de cubierta con vertientes se situarán bajo éstas. En los casos de cubierta con azotea, su altura no podrá exceder de 2,50 m. sobre la rasante del último forjado y quedarán inscritos en la envolvente volumétrica delimitada por los planos inclinados tangentes a la cornisa del edificio en cada una de sus fachadas y cuya pendiente no exceda del 40% y con altura total sobre la rasante del último forjado, no mayor de 4 m.

#### **VUELOS Y ENTRANTES.**

Los vuelos abiertos, balcones y terrazas, así como los cerrados, podrán sobresalir respecto al retranqueo establecido. Los vuelos se contarán a partir del plano vertical de la alineación del edificio.

Se retirarán, como mínimo 0,60 m del eje de la medianería (quedando siempre dentro del plano que pasa por dicho eje formando un ángulo de 45.<sup>º</sup> con el plano de fachada cuando su saliente excede de 60 cm). Los cuerpos cerrados en voladizo deberán separarse al menos 2 m del edificio colindante. La longitud del frente de voladizos cerrado no podrá superar el 75% del total de la longitud de fachada.

El saliente de los cuerpos volados, balcones y farolas a viario público se regirá según el ancho de calle del artículo 21 de las OOMM.

No se permitirán voladizos a menos de 3,60 m sobre la acera.

Las cornisas o aleros de los entrantes y salientes no serán superiores a 30 cm.

Los salientes de jambas, molduras, pilastras... se regularán según el ancho de las aceras que indican las OOMM en el artículo 20.

Los balcones y terrazas descubiertos no computarán a efectos de edificabilidad. Los cubiertos lo harán según lo previsto en las Normas del PGMO de Murcia.

Se considera terraza descubierta aquella que no se cubre, que se cubre exclusivamente con pérgola, o que se encuentra cubierta a dos plantas ( $\geq 6m$ ).

#### **APARCAMIENTOS PRIVADOS.**

Puede admitirse que las plazas de aparcamiento ocupen espacios libres dentro de la parcela.

En las plazas de aparcamiento privado en superficie, incluidas en las parcelas, se permitirá su cubrición mediante pérgolas u otros materiales sin computar como edificabilidad.

#### **CONDICIONES EXTERIORES DE LA EDIFICACION.**

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 de Propietarios.

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 o barandillas de altura mínima 0,90 m cuando la diferencia de cota que protegen no excede de 6 m y de 1,10 m de altura en el resto de casos.

#### **CONDICIONES DE HABITABILIDAD.**

Toda pieza habitable tendrá iluminación directa por medio de huecos de superficie total no inferior a un décimo de la que tenga la planta de la pieza y siempre mayor de 1 m<sup>2</sup> (cuando la habitación no excede de 10 m<sup>2</sup>) o mayor de 1,75 m<sup>2</sup> (cuando excede de 10 m<sup>2</sup>).

La superficie de ventilación se puede reducir hasta 1/3 de la de iluminación.

Los sótanos y semisótanos deberán estar dotados de ventilación suficiente, no permitiéndose viviendas en ellos. La altura libre mínima de éstos será de 2,30 m.

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. No podrán comunicar directamente con locales comerciales, debiendo preverse un vestíbulo de independencia con puertas cortafuegos.

Las zonas comunes de los edificios de viviendas (accesos, pasillos, escaleras, rampas...) cumplirán lo establecido por la Normativa de Accesibilidad y el DBSU del Código Técnico de la Edificación.

Las dimensiones mínimas de los patios interiores serán aquellas que en su planta se pueda inscribir un círculo con diámetro mayor o igual que 1/3 de la altura del cerramiento más bajo de los paramentos que lo encuadren, con un mínimo de 3 m de diámetro. (Sección HS 3 – CTE).

Salvo excepciones a justificar (como es el caso de que se proyecten viviendas tipo "Estudio"), toda la vivienda constará como mínimo de:

Un dormitorio doble de más de 10 m<sup>2</sup>.

Baño (ducha o bañera, lavabo y retrete)

Estancia.

Cocina (puede unirse a la estancia).

Las dimensiones mínimas de las distintas habitaciones serán las siguientes:

- dormitorios de una sola cama: 6 m<sup>2</sup>
- dormitorios de dos camas: 10 m<sup>2</sup>
- cuarto de estar: 10 m<sup>2</sup>
- cocina: 5 m<sup>2</sup>
- retrete: 1,5 m<sup>2</sup>
- cocina y cuarto de estar como pieza única: 14 m<sup>2</sup>



Los pasillos interiores tendrán una anchura igual o superior a 0,90 m, permitiéndose estrechamientos puntuales, como máximo de 10 cm, para el paso de instalaciones o pilares.

El acceso a cuartos de aseo no se permitirá de forma directa desde los comedores o cocinas si dan a lugares de estar, pudiéndose abrir mediante la creación de zonas de paso intermedias.

La producción de ACS se realizará según la normativa o solución equivalente admitida por el Ayuntamiento de Murcia.

### **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 hab/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.

Será obligatoria la instalación de antenas colectivas de televisión en todos los edificios de uso colectivo.

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.

### **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 la arquitectura mediterránea, no autorizándose materiales que por su calidad, textura, o color alteren o distorsionen sensiblemente el carácter de la zona.

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 o pintura, cuando así lo disponga la Entidad Urbanística de Conservación que se constituya o, en su defecto o por delegación, 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 pintados.

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.

#### **N.3.4.- NORMAS PARTICULARES DE ZONA:**

##### **NORMA URBANÍSTICA:**

1: Edificación de Uso Terciario y Servicios (TC-Ra5)

2: Parcelas residencial Manzana Cerrada Tradicional. (RM-Ra5)

3: Vivienda Plurifamiliar en Bloque Aislado. (RB-Ra5)

4: Vivienda Unifamiliar. (RF-Ra5)

5: Parcela Industrial Exenta (IX-Ra5).

6: Espacios Libre de uso y dominio público (EV-Ra5 / EW-Ra5)

7: Centro de Transformación (CT-Ra5)

##### **NORMA URBANÍSTICA 1.**

##### **EDIFICACIÓN USO TERCIARIO Y SERVICIOS (TC-Ra5).**

PARCELA	SUPERFICIE	OCCUPACIÓN MÁXIMA	EDIFICABILIDAD	ALTURA	ZONA ACÚSTICA
TC-Ra01	11.503	8.052,10	4.211,50	II	TIPO d
TC-Ra5 02	5.520	3.864,00	4.039,50	II	TIPO d
TC- Ra5 03	5.783	4.048,10	4.037,64	II	TIPO d
TC- Ra5 04.1	1.016	711,20	709,36	II	TIPO d
TC- Ra5 04.2	15.376	10.763,20	11.652,00	II	TIPO d
TC-Ra5 05	13.240	9.268,00	9.592,24	II	TIPO d
TC-Ra5 06	5.850	4.095,00	4.238,26	II	TIPO d

##### **Definición.**

Comprende las parcelas denominadas TC (conjuntos terciarios) en los planos de Ordenación por tener en cuanto a sus usos características semejantes a las definidas por el PGMO.

##### **Condiciones de uso.**

Uso global:

- Comercial.

Usos Compatibles:

- Oficinas y Servicios profesionales.

- Restauración, Espectáculos y Ocio.

- Hospedaje.

- Equipamientos.

- Estaciones de Servicio y lavaderos.

- Espacios Libres.

- Garajes en sótano.

- Almacenes logísticos.



**Usos Prohibidos:**

- Residencial.
- Naves e instalaciones industriales.

**Condiciones de la ordenación.**

Condiciones de la parcela:

A efectos de segregación la parcela mínima es de 500 m<sup>2</sup>.

Ocupación:

La ordenación se establecerá en parcelas medias y grandes, con una ocupación máxima del 70%.

La ocupación bajo rasante podrá ser total en la parcela, a excepción de los retranqueos mínimos de 3 m que se fijan a linderos con suelo No Urbanizable.

Posición de la edificación:

La separación mínima a linderos será de 3 m como se marca en los planos; a excepción de las parcelas TC-Ra5 04.1 y TC-Ra5 04.2, donde sólo será obligatorio este retranqueo con respecto a los viales (ver plano de ordenación volumétrica O.04). Estos retranqueos quedan restringidos a futuras edificaciones, admitiendo los retranqueos existentes en las construcciones actuales.

Edificabilidad:

La superficie y edificabilidad es la definida en el "Anexo de Datos Numéricos" para cada parcela, en cualquier caso podrá transferirse edificabilidad de una parcela a otra mediante un ESTUDIO DE DETALLE siempre y cuando no se supere el 50% de la edificabilidad de la parcela donante ni el 50% de la edificabilidad de la parcela que lo recibe y se cumplan los restantes parámetros, como ocupación, retranqueos, etc.

Altura:

Máximo 2 plantas y 10 m de altura.

**- USOS SERVICIOS (S).**

**1.- Generales.**

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

**2.- Específicos.**

Este uso característico comprende los siguientes usos pormenorizados:

a) Comercio: Es aquel servicio destinado a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, o a prestar servicios a los particulares.

b) Oficinas y Servicios profesionales: Es aquel servicio que corresponde a las actividades terciarias que se dirigen, como función principal, a prestar servicios de carácter administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industria, construcción o servicios) que consuman un espacio propio e independiente.

c) Restauración: Es aquel servicio destinado a ventas de comidas y bebidas para consumo directo en el local.



d) Espectáculos y Ocio: Es aquel destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas, en ocasiones, de espectáculos, tales como discotecas, salas de fiesta, clubes nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar.

e) Hospedaje: Es aquel servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas.

f) Estaciones de Servicio y lavaderos: Son áreas de servicio a las personas y a los vehículos, anexas a la red arterial. Contarán al menos con gasolinera, y podrán contar con taller de reparación de vehículos, playa de estacionamiento, área de descanso y recreo, restauración, hostelería y tienda de abastecimiento. Pueden incorporar en la misma unidad funcional una pequeña superficie destinada a la venta minorista de productos de abastecimiento personal de carácter general, así como los usos accesorios del principal.

### **3.- Condiciones particulares del Uso Comercial.**

A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

a) Grandes establecimientos: Son aquellos de gran dimensión dedicados al abastecimiento general o especializado a las familias y hogares, que operan bajo una misma firma comercial. La organización y articulación interna de su espacio tiene carácter privado. Tienen una superficie de venta de más de 2.500 m<sup>2</sup>.

b) Comercio local: Establecimientos comerciales de carácter general o especializado con superficie de venta al público inferior a 2.500 m<sup>2</sup>.

#### **Superficies de venta.**

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos, incluidos bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupaciones locales. Se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas, almacenes no visitable por el público, zonas de carga, descarga y aparcamiento de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.

#### **Aparcamientos.**

En los supuestos del apartado a) se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> de superficie. En todos ellos se dispondrán de espacio privado para carga y descarga. En los del apartado b), una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie en nuevos edificios.

### **4.- Condiciones particulares de las Oficinas y Servicios profesionales.**

Comprende los usos desarrollados en oficinas de servicios diversos, los que en atención al mercado que sirven y a los condicionamientos ambientales y urbanísticos de implantación que se derivan del mismo se han de diferenciar en:

a) Oficinas y despachos colectivos de Servicios personales y generales: Comprende actividades de servicios a las personas, familias y empresas que suponen amplia frequentación de público, y requieren por tanto favorables condiciones de accesibilidad (Agencias de viajes, oficinas bancarias, agencias inmobiliarias, registros, academias y centros de formación técnica, y similares). Se han de localizar en bajos o primera planta, excepto que lo hagan en edificios destinados, como uso exclusivo o dominante a oficinas.

b) Despachos profesionales y servicios equivalentes.

**5.- Usos de Restauración, Espectáculo y Ocio.**

- a) Comprende salas de reunión (actividades de relación, acompañada en ocasiones de espectáculo, cafés, salas de fiesta y baile, juegos recreativos, bingos y otros juegos de azar); bares y establecimientos para consumo de bebidas y comidas; y para el desarrollo de actividades de espectáculo (cines, teatros,...).
- b) Las instalaciones cumplirán el Reglamento de Espectáculos Públicos en vigor; así como las Condiciones de Protección contra Incendios. Salvo en edificios de uso exclusivo, se localizarán en plantas bajas y primera planta que cuente con acceso interior desde la baja, cumpliendo el régimen de incompatibilidades establecido en el artículo 3.3.4.
- c) En nuevos edificios de uso exclusivo, será obligatorio disponer de una plaza de aparcamiento por cada 25 m<sup>2</sup> construidos.

**6.- Usos de Hospedaje.**

- a) Comprende los usos propios de la provisión de alojamiento mediante pago, para estancias cortas o de temporada, en hoteles, apartahoteles, moteles y posadas; así como también los servicios asociados al hotel (restaurante, salas de conferencia, y similares).
- b) Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada habitación.

**NORMA URBANÍSTICA 2.****EDIFICACION RESIDENCIAL. MANZANA CERRADA TRADICIONAL (RM-Ra5).**

PARCELA	SUPERFICIE	OCCUPACIÓN MÁXIMA	EDIFICABILIDAD	ALTURA	ZONA ACÚSTICA
RM-Ra5	1.407	1.407,00	4.000,00	III / III+A	TIPO a
RM-Ra5 02	3.155	1.355,00	4.125,00	III+A	TIPO a

**Definición.**

Tipología de edificación de vivienda unifamiliar o colectiva entre medianeras que define frentes de fachada continuos sobre la alineación exterior y que aparece en los ensanches de la ciudad y las pedanías.

**Condiciones de Uso.**

Uso global:

- Residencial

Usos compatibles:

- Talleres Domésticos.
- Comercio local, en planta baja y en edificio exclusivo.
- Oficinas y Servicios profesionales, en planta baja o primera. Sin limitación para despachos profesionales.
- Restauración, Espectáculos y Ocio.
- Hospedaje.
- Equipamientos.
- Garajes en planta baja y sótanos.
- Pequeños talleres y almacenes de venta.

**Condiciones de la Edificación.****Condiciones de parcela:**

A efectos de segregación de parcela se entiende por parcela mínima la de 150 m<sup>2</sup> con un frente mínimo de 7 m.

**Edificabilidad:**

La edificabilidad de cada una de las parcelas es la que aparece en el Anexo de Datos Numéricos.

**Posición de la edificación:**

La edificación coincidirá con la alineación y no se permitirán retranqueos, ni frontales, ni laterales.

**Ocupación:**

El fondo máximo edificable será de 15 metros.

**En planta baja:**

En la parcela RM-Ra5 01, hasta 4,5 m de altura libre, la ocupación del solar podrá ser total para usos no residenciales.

En planta de sótano o semisótano la ocupación de las manzanas podrá ser total, sin que dicha ocupación cuente a efectos de edificabilidad, siempre que el uso y destino sea el de aparcamientos y la altura media sobre la rasante no sea superior a 1 m, medido desde la acera hasta el intradós del forjado de planta baja.

**Altura de la edificación:**

Viene definida en el Anexo de Datos Numéricos y en los planos de Ordenación.

La altura máxima de la edificación será de 3 plantas más ático (13 m) para calles de 8 m o mayor ancho y de 3 plantas (10 m) para calles de 4 a 8 m, como se puede ver en los planos.

**Vuelos:**

Altura: La altura libre mínima sobre la acera, calle o área peatonal será de 3,60 m.

**Clase de vuelos permitidos:**

- Abierto = balcones y terrazas.
- Semicerrados = tendederos.
- Cerrados = miradores y cuerpos de fábrica.
- Desarrollo máximo, y restante normativa aplicable de acuerdo con las previsiones del Plan General Municipal de Ordenación de Murcia y las Ordenanzas Municipales.
- Saliente según O.O.M.M. y máximo 1,00 m sobre vía pública.

**NORMA URBANÍSTICA 3.****EDIFICACION RESIDENCIAL. VIVIENDA PLURIFAMILIAR EN BLOQUE AISLADO (RB-Ra5).**

PARCELA	SUPERFICIE	OCCUPACIÓN MAXIMA	EDIFICABILIDAD	ALTURA	ZONA ACÚSTICA
RB-Ra5 01	1.785	1.071,00	3.300,00	III+A	TIPO a

**Definición.**

Regula las condiciones para la realización de edificios exentos de vivienda colectiva que se dispone libremente sobre una parcela.

**Condiciones de Uso.****Uso global:**

- Residencial



**Usos compatibles:**

- Pequeños Talleres y Almacenes de venta en planta baja.
- Comercio local en planta baja. Se permiten pasajes comerciales.
- Oficinas y Servicios profesionales.
- Restauración, Espectáculos y Ocio.
- Equipamientos.
- Garajes.

**Condiciones de la Edificación.**

Condiciones de parcela:

A efectos de segregación de parcela se entiende por parcela mínima la de 350 m<sup>2</sup> y 10 m de frente mínimo.

Edificabilidad:

La edificabilidad de la parcela es la que aparece en el Anexo de Datos Numéricos.

Ocupación:

La ocupación máxima será del 60%.

En planta de sótano o semisótano la ocupación de las manzanas podrá ser total, sin que dicha ocupación cuente a efectos de edificabilidad, siempre que el uso y destino sea el de aparcamientos y la altura media sobre la rasante no sea superior a 1 m, medido desde la acera hasta el intradós del forjado de planta baja.

Posición de la edificación:

La edificación se dispondrá libremente dentro de la parcela siempre respete las condiciones de ocupación. No obstante se podrán regular la ocupación de las edificaciones, el retranqueo a linderos y viario público, la ordenación volumétrica y las vías privadas de acceso a dichas edificaciones mediante la formulación de un Estudio de Detalle.

Altura y Edificabilidad:

La altura de las edificaciones será de 3 plantas más ático (13 m).

El número máximo de m<sup>2</sup> edificables será el que determine el Anexo de Datos Numéricos y el plano de Ordenación.

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

Vuelos:

Altura = La altura libre mínima sobre la acera, calle o área peatonal será de 3,60 m.

Clase de vuelos permitidos:

- Abierto = balcones y terrazas.
- Semicerrados = tendederos.
- Cerrados = miradores y cuerpos de fábrica.
- Desarrollo máximo, y restante normativa aplicable de acuerdo con las previsiones del Plan General Municipal de Ordenación de Murcia y las Ordenanzas Municipales.
- Saliente según O.O.M.M. y máximo 1,00 m sobre vía pública. Sobre espacios libres privados, no habrá limitación alguna a los cuerpos volados.

**NORMA URBANISTICA 4.****EDIFICACION RESIDENCIAL. VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA  
(RF-Ra5).**

PARCELA	SUPERFICIE	OCCUPACIÓN MÁXIMA	EDIFICABILIDAD	ALTURA	ZONA ACÚSTICA
RF-Ra5 01	4.088	2.452,80	2.150,00	III	TIPO a
RF-Ra5 02	6.472	3.883,20	3.440,00	III	TIPO a

**Definición.**

Edificación residencial unifamiliar, exenta sobre una parcela de tamaño pequeño, y donde el espacio libre ajardinado es un elemento característico de la trama urbana en la que se encuentra.

**Condiciones de uso.**

Uso global:

- Residencial

Usos compatibles:

- Oficinas y Servicios profesionales.
- Equipamientos.
- Garajes en planta baja y sótano.

**Condiciones de la edificación.**Condiciones de parcela:

1. A efectos de segregaciones, se considera la superficie mínima de parcela de 400 m<sup>2</sup> y un frente de fachada de 12 metros. No obstante se considerará parcela edificable aquellas surgidas en título anterior al día 23 de octubre de 1998 siempre que cuenten con 300 m<sup>2</sup>. de superficie y un frente de fachada de 10 metros.

2. La parcela podrá cerrarse mediante valla, que coincidirá con la alineación exterior, según las siguientes condiciones:

a) A vial: hasta 0,80 m. con elementos sólidos y opacos, y con elementos ligeros y transparentes hasta una altura de 1,50 m

b) A medianera o lindero privado: hasta una altura de 2,10 m. con elementos sólidos y opacos.

Posición de la edificación:

La separación mínima a los linderos será de 3 m. Estos retranqueos quedan restringidos a futuras edificaciones, admitiendo los retranqueos existentes en las construcciones actuales.

Ocupación:

La ocupación máxima será del 60% de la superficie de la parcela.

En planta sótano la ocupación podrá ser total, a excepción del retranqueo fijado de 3 m a los linderos de parcelas segregadas. Dicho retranqueo se puede evitar, previo acuerdo de los propietarios.

Edificabilidad:

La que se le otorga en el anexo de datos numéricos.

Altura de la edificación:

2 plantas (7 m) planta baja más una, con posibilidad de una tercera siempre que ésta no ocupe más del 30% de la ocupación de la edificación, y retranqueada al menos 2 m. de la planta inmediatamente inferior.

**NORMA URBANÍSTICA 5.****PARCELA INDUSTRIAL EXENTA. (IX-Ra5).**

PARCELA	SUPERFICIE	OCCUPACIÓN MAXIMA	EDIFICABILIDAD	ALTURA	ZONA ACÚSTICA
IX-Ra5 01	27.405	19.183,50	19.798,50	II	TIPO b

**Definición.**

Comprende aquellos ámbitos de suelo urbano ocupados o a ocupar con naves o instalaciones industriales exentas.

**Condiciones de uso.**

Uso global:

- Almacenes e industrias en general.

Usos compatibles:

- Restauración.
- Comercio local.
- Oficinas y servicios profesionales.
- Aparcamientos.
- Estaciones de Servicio y lavaderos.
- Actividades de Espectáculos y Ocio

Usos compatible temporal:

- Se permitirá vivienda de portero o guardería, con un máximo de 150 m<sup>2</sup> construidos en naves de, al menos, 1.000 m<sup>2</sup> edificados en planta.

**Condiciones de la ordenación.**Condiciones de parcela:

La parcela mínima, a efectos de división de las mismas, se establece en 2.000 m<sup>2</sup>. El tipo de industria en función de la superficie de parcela es la siguiente:

Mediana Industria: parcelas de superficie entre 2.000 y 7.000 m<sup>2</sup>. Pequeña Industria: parcelas existentes inferiores a 2.000 m<sup>2</sup>.

El otorgamiento de licencia de edificación exigirá la previa inscripción en el Registro de la Propiedad, como finca indivisible del terreno o solar sobre el que pretenda levantarse la edificación.

La edificación posible dentro de cada parcela podrá ser objeto de división y adjudicación como finca registral independiente con arreglo a la Ley de Propiedad Horizontal, en parcelas denominadas de Mediana Industria y siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) La superficie mínima de local susceptible de adjudicación independiente será de 250 m<sup>2</sup> en planta y habrá de tener un frente mínimo de fachada, a vial interior, de 10 m.

b) Para dar acceso a edificaciones que no tengan fachada a viales públicos se realizará un vial perimetral privado de 9 metros de anchura mínima entre la fachada de la nave y el lindero, de sentido único de circulación, siendo el radio interior del encuentro entre tramos rectos del vial de al menos 9 m Alternativamente se admitirá una solución de acceso mediante viales centrales interiores con un ancho mínimo de 13 m al menos, con el mismo radio interior de encuentro antedicho, y de 25 m de diámetro de la parte rodada de los fondos de saco, si los hubiere. Los espacios libres privados de cada parcela quedarán de titularidad común e indivisa de cada uno de los titulares de locales, en su cuota parte correspondiente, quedando obligados a su conservación y buen mantenimiento.



c) Se presentará un Proyecto único de Edificación, en el que se incluirá la subdivisión interior y las obras de urbanización que hayan de realizarse en los elementos comunes de la parcela y que asegure la dotación de los servicios urbanísticos de cada local resultante y la adecuada urbanización de los espacios libres interiores de las parcelas, que habrá de realizarse con materiales y características similares a los exigidos en Obras de Urbanización en Polígonos o Unidades de Actuación, pudiendo el Ayuntamiento exigir cuantas garantías estime oportunas a cerca de su correcta ejecución.

Ocupación y posición de la edificación:

La ocupación en planta no superará el 70% de la superficie de parcela neta.

La ocupación bajo rasante podrá ser total en la parcela.

La separación mínima a linderos será de 5 m como se marca en los planos. Estos retranqueos quedan restringidos a futuras edificaciones, admitiendo los retranqueos existentes en las construcciones actuales.

Altura y edificabilidad:

La altura máxima de las edificaciones será de 2 plantas y 10 m de altura, salvo que justificadamente las condiciones de la industria requieran una altura superior. La edificabilidad viene fijada en el anexo de Datos Numéricos.

**NORMA URBANÍSTICA 6.**

**ESPACIO LIBRES DE USO Y DOMINIO PÚBLICO (EV-Ra5 Y EW-Ra5).**

**- Zonas Verdes (EV-Ra5)**

PARCELA	SUPERFICIE	ZONA ACÚSTICA
EV-Ra5 01	2.219 m <sup>2</sup>	TIPO a
EV-Ra5 02	2.553 m <sup>2</sup>	TIPO a

(Se corresponde con lo establecido en el artículo 3.7.4. del PGMO)

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

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

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

**- Zonas Verdes Públicas de Protección (EW-Ra5)**

PARCELA	SUPERFICIE
EW-Ra5 01	120 m <sup>2</sup>
EW-Ra5 02	3.562 m <sup>2</sup>
EW-Ra5 03	984 m <sup>2</sup>
EW-Ra5 04	844 m <sup>2</sup>
EW-Ra5 05	193 m <sup>2</sup>

Las zonas verdes de protección tienen por finalidad hacer de filtro entre zonas de distinta calidad ambiental y de separación con vías de comunicación. Las masas arbóreas o arbustivas serán de especies autóctonas de la región de nulo o muy escaso consumo hídrico y serán compatibles con el uso de carril bici y senda peatonal.

No se incluyen en el cómputo de la superficie exigible de espacios libres.

No se permite edificación alguna.



Podrán constituir barreras acústicas a base de taludes de tierra tapizados de verde.

Podrán constituir zonas de reserva de terreno para cumplir con las Directrices de Suelo Industrial:

1. La instalación de dispositivos de vigilancia y control de la contaminación de las aguas y la contaminación de aire, potencialmente producida en las actividades en ellos ubicadas.

2. Sistemas de gestión de aguas residuales.

3. Gestión diferenciada de residuos.

4. Instalación de puntos limpios o ecoparques, facilitando así la recogida selectiva de residuos en aplicación de la normativa y planificación vigente en materia de residuos.

## NORMAS URBANÍSTICAS 7.

### CENTROS DE TRANSFORMACIÓN (CT-Ra5).

PARCELA	SUPERFICIE
CT-Ra5 01	30 m2
CT-Ra5 02	30 m2
CT-Ra5 03	30 m2
CT-Ra5 04	30 m2
CT-Ra5 05	30 m2
CT-Ra5 06	30 m2
CT-Ra5 07	30 m2

Corresponden a este concepto los espacios destinados a albergar los centros de transformación que proporcionaran suministro eléctrico a las distintas parcelas tanto privadas como públicas, así como al alumbrado público de los viales y espacios verdes.

Condiciones particulares:

Parcela mínima	30 m2
Altura máxima	3 metros / 1 planta
Edificabilidad	No computa a efectos de edificabilidad
Ocupación	100% en planta baja
Retranqueo	No se fija
Uso	Cesión pública para suministro eléctrico

## N.4.- NORMAS DE PROTECCIÓN.

### N.4.1.- NORMAS DE PROTECCIÓN DE VALORES CULTURALES.

Serán de cumplimiento las Normas para la Protección del Patrimonio Histórico-Cultural y Natural contenidas en el Título 10 de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación de Murcia.

Este Plan Parcial no contiene elementos catalogados, ni de protección.

### N.4.2.- NORMAS DE PROTECCIÓN DE VALORES AMBIENTALES.

En el ámbito del Plan Especial y en su entorno, no existe ningún Espacio Natural Protegido, lugares de la Red Natura 2000, montes públicos, vías pecuarias o zonas de conectividad que puedan verse afectadas por el mismo. Respecto a los tipos de hábitats de Interés comunitario existentes en la zona, queda comprobado y se especifica en un informe de la Dirección General de Medio Ambiente del 23 de abril de 2015, que dicha actuación no conlleva acciones que pudieran afectar de forma negativa al medio natural. Por tanto, en caso de que en el ámbito del proyecto existan hábitats de interés comunitario, acequias u otras infraestructuras de riego tradicionales que tengan vegetación natural asociada a



infraestructuras de riego, se recomienda la adopción de medidas dirigidas a su conservación, que deberán quedar justificadas en el Proyecto de Urbanización que lo desarrolle.

Con carácter general, serán de cumplimiento:

- Las Normas para la Protección del Medio Ambiente contenidas en el TÍTULO 9 de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación de Murcia.

Con carácter específico se habrá de aplicar:

1) La red de saneamiento incorporará las medidas necesarias al objeto de no afectar en ningún impacto (fugas, roturas...) a las aguas subterráneas. Las redes de recogida para las aguas pluviales y las aguas residuales serán de carácter separativo.

2) El sistema de iluminación pública estará dotado de luminarias que minimicen el fenómeno de la contaminación lumínica, de acuerdo al documento básico HE3 del Código Técnico de la Edificación proyectadas bajo criterios de eficiencia, ahorro energético y resplandor luminoso con el objetivo de iluminar de forma adecuada evitando la emisión de luz directa a la atmósfera y empleando la cantidad de luz estrictamente necesaria para proteger y mejorar la calidad del medio nocturno, así como de los valores científicos, culturales, paisajísticos, ecológicos y de cualquier otra índole ligada al mismo.

3) Se cumplirán las medidas de ahorro de agua dispuestas en los artículos 2 y 3 de la Ley 6/2006 de 21 de julio de la CARM.

4) Durante las obras para el desarrollo del sector se deberá garantizar el correcto tratamiento de los residuos generales mediante gestores autorizados en cumplimiento de la orden MAM/304/2002 de 8 de febrero y lo dispuesto en la Ordenanza Municipal de Limpieza Viaria y Gestión de Residuos Urbanos Municipales (BORM 22/08/2006) y el documento básico H3 del Código Técnico de la Edificación (CTE). Posteriormente, en la nueva zona urbana generada con la ordenación, el servicio de residuos se hará cargo de la recogida de los residuos producidos mediante recogida selectiva de monomaterial y multmaterial, empleando contenedores normalizados, para las fracciones de papel, cartón, domiciliarias y resto de residuos que no estén sometidos a recogida selectiva.

5) Las emisiones gaseosas de las actividades que se desarrollan en el ámbito de la actuación se ajustarán a los valores máximos admitidos por la ley 38/1972 de 22 de diciembre de Protección del Ambiente Atmosférico, su Reglamento (Decreto 833/1975 de 6 de febrero) y lo dispuesto en el documento básico H53 del CTE.

6) Los proyectos de edificación fomentarán el uso de energías renovables, mediante empleo de energía solar térmica, en cumplimiento del documento básico HE4 del CTE.

7) Los proyectos de urbanización fomentarán, en su caso, la conservación y uso sostenible de la Biodiversidad protegiendo las especies de flora silvestre incluidas en el Decreto 50/2003 de 30 de mayo, conservándolas o transplantándolas a áreas ajardinadas públicas, siempre en épocas en las que no se produzca la nidificación de las aves.

- El Decreto 48/1998, de 30 de Julio, sobre Protección del Medio Ambiente Frente al Ruido.



"En todas las edificaciones de nueva construcción la orientación del edificio y demás características constructivas deberán garantizar que en el medio ambiente interior no se superan los niveles establecidos en el Anexo II". En este caso, para viviendas, el máximo nivel de ruido permitido sería de día: 50 dB(A) y de noche 40 Db(a).

Murcia, 28 de abril de 2025.—El Secretario General del Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Murcia, Antonio Marín Pérez.