

IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Jumilla

14749 Aprobación definitiva del texto refundido de Plan Parcial y Programa de Actuación del Sector "Montenatura Golf Resort".

La Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día 16 de julio de 2010, acordó tomar conocimiento de la aprobación definitiva por silencio administrativo positivo del Texto Refundido de Plan Parcial y Programa de Actuación del sector "Montenatura Golf Resort", del PGM de Jumilla, de conformidad con lo establecido en los artículos 145 y 173 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, y habiendo prestado el promotor, garantía en la cuantía establecida en el artículo 162 del Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, se remite al BORM para su publicación junto con las normas urbanísticas del Plan Parcial, de conformidad con lo establecido en los artículos 151 del Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio y artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local.

Haciendo saber a las personas interesadas, que contra el referido acuerdo, que pone fin a la vía administrativa se podrá interponer potestativamente recurso de reposición ante el mismo órgano que lo adoptó en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a aquél al de la presente publicación, conforme a lo establecido en los artículos 116 y 117 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, o bien interponer directamente recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Murcia, en el plazo de dos meses a contar desde el siguiente al de la presente publicación, de conformidad con lo previsto en el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, sin perjuicio de que los interesados puedan interponer cualquier otro que estimen oportuno.

El presente anuncio servirá de notificación a aquellos interesados desconocidos, o cuyo paradero se ignore y a los que, no se hubiere podido practicar la notificación, conforme a lo dispuesto en el artículo 59.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

En Jumilla a 30 de julio de 2010.—El Alcalde, Francisco Abellán Martínez.

NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR "MONTENATURA GOLF RESORT"

Capítulo I

Disposiciones Generales

Artículo 1.º- Objeto.

Las presentes Normas Urbanísticas se integran en el documento de Plan Parcial del Sector "Montenatura Golf Resort", situado en el término Municipal de Jumilla (Murcia), y tienen por objeto completar la ordenación urbanística

pormenorizada de los terrenos en su ámbito de aplicación, definido en el artículo 2, que se concreta en:

- a) Usos específicos y tipologías.
- b) Las determinaciones definitivas de la edificación y su situación en la parcela.
- c) Parcelación de los terrenos o régimen para parcelarlos, en función de la zona de ordenación definida.
- d) Elementos y reservas de suelo dotacional propio de la red secundaria.
- e) Régimen urbanístico del suelo con relación a los Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización.
- f) Otras determinaciones propias del régimen específico del ámbito.

Artículo 2.º- Ámbito de aplicación.

El ámbito de aplicación de estas Normas Urbanísticas es el suelo urbanizable comprendido en el Sector "Montenatura Golf Resort", situado en el término municipal de Jumilla (Murcia), delimitado mediante expediente de Avance de Plan Parcial, Cédula de Urbanización y este documento de Plan Parcial.

El sector tiene una superficie de cuatro millones setecientos cuarenta y tres mil doscientos ochenta y cinco metros cuadrados (4.743.285 m²), y a él se adscriben o vinculan el Sistema General de Espacios Libres externo al sector (SGEL), con una superficie de cuatrocientos sesenta y cinco mil novecientos setenta y seis metros cuadrados (465.976 m²), y el Sistema General Hidráulico (SGH) con una superficie de ciento noventa y tres mil ochocientos cincuenta y cinco metros cuadrados (193.856 m²).

Artículo 3.º- Marco legal.

1. Las presentes Normas se integran dentro de la legislación urbanística en vigor y respetan el principio de jerarquía de los planes, siendo de aplicación la legislación siguiente:

a) La Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (en adelante LRSV), de 13 de abril de 1998, y los artículos no derogados por ella de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, de 26 de junio de 1.992 (en adelante TRLS92), así como el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, de 9 de abril de 1976 (en adelante TRLS76) y sus Reglamentos Urbanísticos, en lo no afectado por la entrada en vigor de aquéllas.

b) El 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

c) El Plan General Municipal de Ordenación de Jumilla, aprobado por Órdenes Resolutorias del Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Transportes de fecha 25/02/2004 (BORM 29/03/04) en relación al suelo urbano, urbanizable sectorizado y no urbanizable y de fecha 28/10/2004 (BORM 24/11/04) en relación al suelo urbanizable sin sectorizar.

2. La legislación urbanística a la que se hace referencia en esta Normativa debe entenderse sustituida por la vigente en el momento de su aplicación.

Artículo 4.º- Documentación.

Este Plan Parcial consta de los siguientes documentos:

- a) Memoria Informativa.
- b) Memoria Justificativa.

- c) Memoria de Ordenación.
- d) Plan de Actuación.
- e) Estudio Económico.
- f) Normas Urbanísticas.
- g) Planos de información.
- h) Planos de ordenación.
- f) Programa de Actuación, de trámite simultáneo con el Plan Parcial.

Artículo 5.º- Grado de vinculación e interpretación.

1. Los documentos integrantes del Plan Parcial serán igualmente vinculantes, en virtud del alcance de sus propios contenidos y con el grado explícito que se señala para cada uno de ellos.

Las propuestas explícitas contenidas en cualquiera de los documentos de ordenación, que pudiesen aparecer en contradicción con sugerencias o propuestas de los documentos informativos, se considerarán que prevalecen sobre éstas. En todo caso se entenderán de aplicación las indicaciones que aparezcan en contradicción con las propuestas de los demás, entendiéndose el Plan Parcial como un todo coherente, articulado y complementario en cada uno de sus documentos.

2. En caso de contradicción entre los documentos integrantes del Plan Parcial, el orden de prelación será el siguiente: Normativa, Planos, Memoria.

3. Las determinaciones del Plan Parcial se interpretarán sobre la base de los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones y en relación con el contexto y los antecedentes históricos y legislativos, atiendan fundamentalmente a su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.

4. Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala; si fuesen contradicciones entre mediciones sobre planos y sobre la realidad, prevalecerá esta última; si se diesen entre superficies fijas y en porcentajes, prevalecerán esos últimos en su aplicación a la realidad concreta, siempre que no se superasen las condiciones establecidas en el planeamiento superior.

Artículo 6.º- Vigencia.

1. El presente Plan Parcial será inmediatamente ejecutivo desde el día siguiente de la publicación del contenido del acuerdo de su aprobación definitiva, por lo que se refiere a la legitimación de expropiaciones para ejecutar las obras públicas previstas, así como a la clasificación del suelo y la sujeción de éste a las normas legales de ordenación, de directa aplicación.

2. Entrará plenamente en vigor, a los quince días de la publicación de la resolución aprobatoria con transcripción de sus Normas Urbanísticas, conforme a la Ley 7/85 de 2 de abril, de la que será responsable el órgano editor del Boletín Oficial de la Región de Murcia, tan pronto reciba este documento de la Administración que lo apruebe definitivamente. La publicación de la aprobación definitiva excusa su notificación individualizada.

3. Cuando se trate del Proyecto de Urbanización o Programa, a los que resulte imposible la aplicación de la regla anterior, por carecer de normas urbanísticas, la entrada en vigor o su ejecutividad se produce con la publicación del acuerdo aprobatorio, en el que se hará constar esta circunstancia.

4. Su vigencia se mantendrá indefinida, en tanto no sean revisadas o modificadas por un nuevo planeamiento definitivamente aprobado.

Artículo 7.º- Obligatoriedad

Las disposiciones contenidas en el Plan vinculan tanto a las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, que quedan obligadas al cumplimiento de las mismas, de manera que cualquier iniciativa sobre el área de actuación debe ajustarse a ellas.

El cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones será exigible por cualquiera mediante el ejercicio de la acción pública.

Artículo 8.º- Revisión y modificación del Plan Parcial.

1. Cuando circunstancias justificadas lo aconsejen, el Plan Parcial podrá ser objeto de modificación. En el supuesto de que dicha modificación esté motivada por un futuro planeamiento de rango superior, este último no podrá exigir la alteración de las determinaciones contenidas en el Plan Parcial, en tanto no se incumplan los plazos para la urbanización y edificación.

2. Toda modificación de las determinaciones del Plan Parcial y el Programa de Actuación se realizará mediante el mismo procedimiento legal seguido para su aprobación, exceptuándose aquéllas que se realicen mediante Planes Especiales o las previstas en el planeamiento de rango superior.

3. Todo cambio en el Planeamiento que aumente el aprovechamiento lucrativo de algún terreno o desafecte el suelo de destino público, contemplará las medidas compensatorias necesarias para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas respecto al aprovechamiento, sin aumentar éste en detrimento de la mejor realización de los estándares legales de calidad de la ordenación.

Artículo 9.º- Publicidad

Todos los documentos integrantes de este Plan Parcial podrán ser consultados por cualquier particular interesado en la forma y lugar que determine el Ayuntamiento de Jumilla, según lo establecido por la legislación vigente de aplicación.

Los posibles interesados podrán solicitar información urbanística sobre el tipo y categoría de suelo que corresponda a los terrenos, usos e intensidad previstos. Dichos informes serán evaluados en la forma y plazos establecidos en la legislación de aplicación.

Artículo 10.º- Terminología y conceptos urbanísticos.

Excepto aquellos supuestos desarrollados concretamente en estas Normas y sus anexos mediante adición de concreciones o variaciones de parámetros urbanísticos y matizaciones o regulaciones complementarias, los conceptos, términos utilizados y alcance de los mismos son los contenidos en las Normas Urbanísticas del Plan General de Jumilla.

Capítulo II

Régimen urbanístico del suelo

Artículo 11.º Clasificación del suelo.

1. El Sector "Montenatura Golf Resort" tiene la clasificación de suelo urbanizable con ordenación pormenorizada, en las condiciones establecidas en la Ficha de Planeamiento y Gestión que acompaña el presente documento.

2. La clasificación de suelo urbanizable supone la mera aptitud de los terrenos para su urbanización, previa programación de los mismos. Hasta que se apruebe el Programa para el Desarrollo de la correspondiente Actuación Integrada quedarán sujetos al régimen propio del denominado suelo urbanizable. Dicho suelo será considerado a todos los efectos como urbano en el momento en que sea ejecutada la urbanización y efectuados los deberes urbanísticos y de cesión.

Artículo 12.º Calificación del suelo.

El Plan Parcial determina la calificación urbanística del suelo comprendido en su ámbito mediante la ordenación pormenorizada, que contempla la definición de las zonas de ordenación, atendiendo a la morfología, usos y características de la edificación, configurando una unidad urbana homogénea.

Los usos globales permitidos en el sector son: residencial, actividades económicas y servicios y dotacional público o de titularidad privada.

Artículo 13.º Delimitación de Unidades de Actuación

Se define una única Unidad de Actuación para el desarrollo del Sector "Montenatura Golf Resort". Dicha Unidad de Actuación constituye el ámbito completo de una Actuación Integrada, obra pública de urbanización que podrá ser realizada de una sola vez o por fases conforme a una única programación.

Artículo 14.º- Desarrollo del Plan Parcial.

El presente Plan Parcial define las determinaciones del sector "Montenatura Golf Resort", clasificado como Suelo Urbanizable Sectorizado.

El planeamiento urbanístico dentro del ámbito del Plan Parcial tenderá a desarrollar las previsiones de éste y podrá realizarse a través de las figuras siguientes:

- a) Programas
- b) Estudios de Detalle
- c) Parcelaciones Urbanísticas y Reparcelaciones.
- d) Proyecto de Urbanización.

Artículo 15.º- Programas.

1. Para el desarrollo del presente Plan Parcial se redactará y tramitará de forma simultánea el correspondiente Programa de Actuación.

2. El Programa abarcará la totalidad de la Unidad de Actuación única del nuevo Sector "Montenatura Golf Resort".

3. La cédula de urbanización es el documento que fija, respecto a cada actuación integrada, las condiciones mínimas de conexión e integración en su entorno, establecidas en la ficha correspondiente a la Unidad de Actuación.

Artículo 16.º- Estudios de detalle.

1. Las disposiciones referentes a las normas de uso y de edificación para las distintas zonas definen suficientemente la ordenación del sector, que no podrá ser objeto de modificación, salvo a través del procedimiento establecido por la legislación urbanística.

2. Los Estudios de Detalle podrán formularse en todos los casos que fuere preciso completar o adaptar las determinaciones establecidas el Plan Parcial.

3. Tendrán por finalidad:

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

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

c) Será obligatoria su tramitación en aquellas manzanas en las que es preciso definir las zonas verdes de titularidad privada y uso comunitario, excepto que la manzana completa se desarrolle mediante un proyecto arquitectónico unitario.

4. Los Estudios de Detalle respetarán las determinaciones del Plan Parcial que desarrollan, sin sobrepasar la edificabilidad que corresponde a los terrenos comprendidos en su ámbito, ni las alturas máximas establecidas, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquél, ni reducir la superficie de uso y dominio público.

En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes, debiendo contener a estos efectos el ámbito de influencia identificando los predios afectados.

5. Los Estudios de Detalle contendrán los siguientes documentos:

a) Memoria justificativa de la conveniencia de las soluciones adoptadas.

b) Planos a escala adecuada que expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente.

c) Cuando la finalidad del Estudio de Detalle sea la reordenación de volúmenes, deberá analizar su influencia sobre el entorno afectado.

6. La unidad urbana que constituye el ámbito territorial mínimo del Estudio de Detalle es la manzana.

Artículo 17.º- Parcelación y reparcelación

1. Son solares las parcelas de terreno legalmente divididas o conformadas, con las características adecuadas para servir de soporte al aprovechamiento asignado en el Plan Parcial, que están urbanizadas con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas por el Plan. Para que sean consideradas como solar se exigirá su dotación, al menos, con los siguientes servicios:

a) Acceso rodado hasta ellas por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público en condiciones adecuadas todas las vías a las que den frente.

b) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudales y potencia suficiente para la edificación prevista.

c) Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado, salvo si expresamente se autoriza un sistema alternativo de evacuación.

d) Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías a que dé frente la parcela.

2. Se entiende por reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en la unidad de actuación para su nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados, en proporción a sus respectivos derechos derivados del planeamiento.

3. La reparcelación se concretará en un Proyecto de Reparcelación redactado por técnico competente, que contendrá la documentación jurídica, técnica y gráfica precisa para cumplir su objetivo conforme a lo regulado en el artículo 175 del D.L. 1/2005 (TRLSRM).

La definición de las fincas iniciales que integran la reparcelación, así como de las fincas resultantes de la misma, será suficiente para la elevación del proyecto a escritura pública y su inscripción en el Registro de la Propiedad.

4. Los proyectos de reparcelación contendrán la documentación requerida por el artículo 175.3 de D.L. 1/2005, o legislación que lo sustituya.

5. La subdivisión simultánea de las fincas adjudicadas mediante el correspondiente Proyecto de Reparcelación, requerirá la concesión de la oportuna licencia de parcelación o la declaración municipal de su innecesariedad.

Artículo 18.º- El Proyecto de Urbanización.

1. El Plan Parcial deberá ser desarrollado obligatoriamente con Proyectos de Urbanización como condición previa a la edificación. El Proyecto de Urbanización se formulará con posterioridad a la adjudicación del Programa de Actuación y aprobación del Plan Parcial.

Los Proyectos de Urbanización se ajustarán a lo establecido en los artículos 159 y 142 de D.L. 1/2005, en relación a su objeto, contenido, elaboración y tramitación.

Se formulará por la propia empresa urbanizadora. Su ejecución podrá desarrollarse, en su caso, por fases sucesivas, con aceptaciones provisionales independientes para cada una de ellas.

2. Las parcelas podrán ser edificadas con carácter previo a su conversión en solar, siempre y cuando se establezca garantía en la cuantía del coste de los servicios urbanísticos necesarios para asegurar que, al término de la edificación, la parcela va a tener la condición de solar, así como el compromiso de no utilizar ésta hasta que esté terminada la urbanización y de fijar esta condición en las cesiones de dominio o de uso de todo o parte del edificio.

3. Los Proyectos de Urbanización se redactarán con el grado de concreción suficiente para poder ser ejecutados bajo dirección de técnico distinto a su redactor, y contendrán la documentación exigida por la legislación vigente. Comprenderán, al menos, las obras de:

- a) Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.
- b) Distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios, en su caso.
- c) Alcantarillado para la evacuación de las aguas residuales y pluviales y su depuración.
- d) Distribución de energía eléctrica y red de alumbrado público.
- e) Red de telefonía.
- f) Jardinería en el sistema de espacios libres.
- g) Las obras de enlace de estos servicios con los generales, acreditando que éstos tienen la capacidad suficiente.

Las características mínimas de los servicios anteriormente enumerados se ajustarán a las determinaciones definidas en estas Normas, sin perjuicio del cumplimiento de las Normas Generales correspondientes.

4. En ningún caso podrán contener determinaciones sobre Ordenación, Régimen del Suelo o de la Edificación.

No podrán modificar las previsiones del Plan que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones de detalles exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras.

Cuando la adaptación de detalle suponga alteración de las determinaciones sobre Ordenación, Régimen de Suelo o de la Edificación, deberá aprobarse previa o simultáneamente la modificación correspondiente del Plan Parcial, salvo que dichas alteraciones estuviesen previstas o fuesen competencia de un Estudio de Detalle, en cuyo caso se tramitará éste conjuntamente con el Proyecto de Urbanización.

Capítulo III

Zonas de ordenación urbanística

Artículo 19.º- Sistema de ordenación.

El sistema de ordenación propuesto por el Plan Parcial es el correspondiente a la ordenación por edificación aislada, caracterizado porque los edificios se disponen separados de los lindes de la parcela.

Los parámetros urbanísticos fundamentales de la ordenación son el coeficiente de edificabilidad neta, el coeficiente de ocupación, las distancias a lindes y la altura reguladora.

Artículo 20.º- Tipologías edificatorias.

Las tipologías edificatorias establecidas por el presente Plan Parcial son las de bloque exento y bloque adosado.

Artículo 21.º- Usos.

1. Para todo el ámbito del Plan Parcial se establecen los usos globales siguientes: residencial, actividades económicas y servicios y dotacional en las modalidades público y privado, con las concreciones y matizaciones establecidas para cada una de las zonas.

2. Los usos globales no relacionados en el apartado anterior se entienden prohibidos.

Artículo 22.º- Zonas de ordenación urbanística.

A estos efectos, el sistema de ordenación, las tipologías edificatorias y los usos globales, definidos en los artículos anteriores, configuran en este Plan Parcial las zonas de ordenación urbanística, que se basan en las siguientes:

- RESIDENCIAL UNITARIO BLOQUE EXENTO.
- RESIDENCIAL MULTIPLE BLOQUE EXENTO.
- RESIDENCIAL UNITARIO BLOQUE ADOSADO.
- RESIDENCIAL MULTIPLE BLOQUE ADOSADO.
- AES VOLUMEN CONTENEDOR.

Y en concreto en las zonas: edificación abierta, viviendas aisladas, viviendas pareadas y viviendas adosadas.

Artículo 23.º- División del sector en zonas de ordenación.

El suelo del ámbito del Plan Parcial, en función de la asignación de usos pormenorizados realizada y la normativa urbanística a aplicar, se divide en las siguientes zonas de ordenación urbanística:

1. Zonas edificables con aprovechamiento lucrativo privado (incluido el suelo edificable correspondiente a la cesión del "excedente de aprovechamiento"):

RASL: destinada a la edificación de viviendas unifamiliares aisladas para usos residenciales en todas sus modalidades.

RPAR: Zona destinada a la edificación de viviendas unifamiliares pareadas para usos residenciales en todas sus modalidades.

RADO: Zona destinada a la edificación de viviendas unifamiliares adosadas para usos residenciales en todas sus modalidades.

AES: destinada a la edificación de equipamientos de actividades económicas y servicios y usos terciarios en todas sus modalidades.

EQPRI: Zona reservada para la implantación de dos campos de golf, con importancia relevante en relación con los restantes usos del sector, por sus dimensiones vertebradoras y su ordenación lógica, coherente e integrada en el mismo.

2. Zonas destinadas a Dotaciones Públicas:

SGL: Zona reservada para parque público del Sistema General de Espacios Libres.

ZV: zona reservada para jardines y áreas de juego, de uso y dominio públicos de la red general de espacios libres.

EQ: zona reservada para la construcción de equipamientos con destino a centros educativos, docentes, culturales, sanitarios, administrativos, deportivos y sociales.

RV+AV: zona reservada para la red viaria y aparcamientos públicos.

IL: zona reservada para infraestructuras locales.

Capítulo IV

Normas particulares para las zonas edificables con aprovechamiento lucrativo privado.

Sección 1.ª

Normas particulares de la zona RASL.

Artículo 24.º- Ámbito.

La zona RASL está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de calificación del suelo del Plan.

La zona RASL, destinada a la edificación de viviendas unifamiliares aisladas, comprende la parte más importante de la superficie edificable de uso lucrativo del sector. Se distribuye en distintas manzanas repartidas, principalmente, en los entornos más inmediatos al campo de Golf, sobre suelos de topografía variada, procurando conseguir las mejores vistas y condiciones de soleamiento.

Abarca una superficie neta de 658.772 m², equivalente al 19,26 por 100 de la total destinada a usos lucrativos, y el 13,89 por 100 de la superficie del sector. Su edificabilidad total es de 216.968 m² y el número máximo de viviendas 1.316.

Artículo 25.º- Configuración.

La zona de viviendas aisladas se configura por la integración del sistema de ordenación por edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque exento y el uso global residencial.

Artículo 26.º- Usos pormenorizados.

a) Uso dominante.

Residencial: en su modalidad unitario.

b) Usos compatibles.

Comercial: con las limitaciones que, en su caso, establezca la Ficha de Zona.

Dotacional: con las limitaciones que, en su caso, establezca la Ficha de Zona.

Residencial: en su modalidad múltiple. Viviendas unifamiliares aisladas construidas sobre una parcela común.

Los usos complementarios al de vivienda, tales como piscina, zonas deportivas, jardines, áreas de juego, aparcamiento, etc.

Infraestructuras de las redes de servicios públicos.

c) Usos incompatibles.

Industrial en todas sus categorías.

Actividades económicas y servicios: en el resto de categorías diferentes a la comercial y oficinas.

Artículo 27.º- Parámetros urbanísticos

a) relativos a la manzana y el vial.

Alineaciones de viales: son las que vienen definidas en los planos de alineaciones.

Rasantes: son las que vienen definidas en los planos de rasantes.

b) relativos a la parcela.

Parcela mínima edificable: 400 m² en residencial unitario y la misma superficie por unidad de vivienda en residencial múltiple.

Frente mínimo de parcela: diez metros (10 m).

Círculo inscrito mínimo: diez metros (10 m).

c) relativos a la posición.

Distancia mínima al linde frontal: tres metros (3,00 m).

Distancia mínima al resto de lindes: tres metros (3,00 m).

Las piscinas deberán respetar una distancia al linde mínima de un metro (1,00 m).

En el supuesto de residencial múltiple, la distancia entre cada una de las viviendas aisladas situadas en la misma parcela deberá ser al menos un medio de la suma de las alturas respectivas, con un mínimo de tres metros (3,00 m).

Las restantes edificaciones auxiliares y elementos técnicos deberán respetar una distancia al linde no menor que su altura sobre la rasante del terreno.

Los equipamientos diáfanos de jardín -tales como piscinas, barbacoas, entoldados y carpas de material textil abiertas por sus lados al menos en el 80 por 100 de su desarrollo, juegos de niños y similares-, podrán disponerse en cualquier ubicación siempre que no excedan de tres metros (3,00 m) de altura construida total.

d) relativos a la intensidad

Coefficiente de edificabilidad neta: 0,3294 m²/m².

La edificabilidad neta total no podrá exceder, en cada manzana, del producto de su superficie neta por el coeficiente de edificabilidad medio de 0,3294 m²/m².

La superficie construida, a estos efectos, se computará de acuerdo con lo establecido en estas normas.

Coefficiente de ocupación: 40%

El coeficiente de ocupación de la parcela, relación entre la superficie ocupada y la superficie de la parcela no excederá del cuarenta por ciento (40%) en el uso residencial unitario.

Las construcciones subterráneas (sótano) podrán ocupar la totalidad de la parcela cuando se destinen a garaje-aparcamiento o trasteros, con las limitaciones de retranqueos indicadas en el epígrafe anterior.

e) relativos al volumen y forma

Número máximo de plantas: La altura de la edificación no excederá de dos (2) plantas, es decir, baja y una más (B+1).

En el supuesto de que se proyecten entreplantas y/o áticos, computarán a efectos de determinar el número de plantas, que en ningún caso podrá exceder del máximo establecido.

Altura máxima reguladora: La altura de la misma no deberá exceder de ocho metros con cincuenta centímetros (8,50 m) sobre la rasante del terreno en contacto con la edificación. Sobre dicha altura se permiten núcleos de escalera de acceso a la cubierta de la edificación e instalaciones.

Altura máxima total: once metros con cincuenta centímetros (11,50 m).

En los supuestos de desnivel en el plano de apoyo del edificio, la altura se medirá a partir del plano situado horizontalmente sobre la cota media de los vértices exteriores de aquél. En el caso de conjuntos edificados de longitudes superiores a treinta metros (30 m) se dividirán éstos, a los solos efectos de fijación del plano de apoyo del sólido capaz, en secciones con dimensiones máximas que no sobrepasen dicha magnitud.

Por encima de la altura reguladora se permitirán elementos técnicos de las instalaciones destinados a la edificación sobre la que se asienten.

En el supuesto de que el forjado que forma el techo de la última planta se proyectase inclinado, su cara inferior no superará el plano inclinado trazado desde la arista que define la altura reguladora con una pendiente del cincuenta por ciento (50%) y el valor absoluto sobre la misma no excederá de tres metros (3,00 m) en el extremo.

Semisótanos: se permiten.

Sótanos: se permiten.

Aprovechamientos bajo cubierta: no se permiten.

Artículo 28.º- Otras condiciones

a) Dotación de aparcamientos:

La dotación mínima de aparcamientos será una plaza por cada 100 m²t o por cada unidad residencial. Los aparcamientos pueden situarse en planta baja y sótanos de los edificios, en los espacios libres de las parcelas, o en edificio independiente.

b) Calidad de las viviendas:

Las viviendas se adaptarán en sus condiciones al Código Técnico de la Edificación y demás disposiciones vigentes en la materia.

Artículo 29.º- Redes de servicios públicos.

Todas las edificaciones deberán entroncar a las redes de servicios públicos mediante acometidas subterráneas. Como mínimo deberán preverse las acometidas a la red de agua potable, de saneamiento, de distribución de electricidad y telecomunicaciones. Las líneas aéreas y los enganches aero-subterráneos quedan prohibidos.

Los contadores y otros elementos (casilleros postales, etc.) deberán integrarse en los cerramientos de cada parcela, salvo que en edificación abierta se incluyan en los elementos comunes de la construcción.

En los supuestos en que se deban ubicar en una manzana infraestructuras de las redes de los servicios públicos a ceder a las compañías suministradoras, se podrán segregar las parcelas precisas que reúnan los requisitos mínimos establecidos por la normativa aplicable en cuanto a superficie, forma y ubicación, no siendo para estos casos de aplicación los parámetros urbanísticos establecidos anteriormente.

Artículo 30.º- Aspecto exterior de las edificaciones.

Las construcciones habrán de adaptarse al ambiente en que estén situadas y al paisaje, optando por modelos reconocidos como buenas prácticas en arquitectura.

En el supuesto de utilizarse cubiertas en pendiente, la terminación vista deberá excluir materiales de tipo semiacabado tales como fibrocemento en placas, chapas metálicas no lacadas, etc.

Si se previera la utilización de energía solar, los elementos exteriores precisos deberán integrarse en el volumen de la cubierta.

Los eventuales cerramientos de parcela frente a espacios públicos deberán estar conformados por materiales de calidad y aspecto equivalente a los de las fachadas de las construcciones.

Los elementos verticales ciegos de cerramiento de la parcela sobre los linderos con el espacio público o con otras parcelas se podrán disponer hasta una altura máxima de 1,00 metro respecto de la rasante de la acera o del terreno natural respectivamente, y 2,50 metros en un diez por ciento de cada lindero. A partir de esa altura no podrán ser ciegos, hasta un límite total máximo de 3,00 metros.

Artículo 31.º- Composición urbanística y reordenaciones.

La composición urbanística tipo será la propia de la tipología de bloque exento, en su modalidad de vivienda unifamiliar aislada y edificación abierta.

Una vez ejecutada la urbanización de la Unidad de Actuación o garantizada su ejecución en los términos antes establecidos, podrá solicitarse directamente la preceptiva licencia de obras, cuando se proyecten edificaciones con arreglo a la misma utilizando el coeficiente de edificabilidad medio por manzana.

En el supuesto de distribuirse la edificabilidad media de la manzana establecida por el Plan Parcial de forma no homogénea dentro de la misma y en diferentes parcelas, se deberá formular un Estudio de Detalle, que ordene los volúmenes edificables resultantes y determine las condiciones de parcelación de la superficie incluida en él.

Asimismo, mediante Estudio de Detalle se podrán reordenar los volúmenes en manzanas completas utilizando la tipología de bloque adosado (casas patio), en cuyo caso la distancia a los lindes distintos del frontal podrá ser nula.

*Sección 2.ª**Normas particulares de la zona RPAR.***Artículo 32.º- Ámbito**

La zona RPAR está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de calificación del suelo del Plan.

La zona RPAR, destinada a la edificación de viviendas unifamiliares pareadas y en agrupación libre, comprende la parte de la superficie edificable de uso lucrativo del sector que se desarrolla sobre terrenos según plano de zonificación.

Se distribuye en distintas manzanas y abarca una superficie neta de 389.021 m², equivalente al 11,37 por 100 de la total destinada a usos lucrativos en el sector, y el 8,20 por 100 de la superficie del sector. Su edificabilidad total es de 256.249 m² y el número máximo de viviendas 2.562.

A esta zona se le asigna una reserva de suelo para zonas verdes de titularidad privada y de uso comunitario de 89.497 m², distribuida en proporción a la superficie de la manzana, resultando una superficie total de 478.518 m².

Artículo 33.º- Configuración de la zona

La zona RPAR se configura por la integración del sistema de ordenación por edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque exento y bloque adosado y el uso global residencial.

Artículo 34.º- Usos pormenorizados

a) Uso dominante

Residencial: en su modalidad múltiple.

b) Usos compatibles

Actividades económicas y servicios: con las limitaciones que, en su caso, establezca la Ficha de Zona.

Residencial: en su modalidad unitario.

Los usos complementarios al de vivienda, tales como piscina, zonas deportivas, jardines, áreas de juego, aparcamiento, etc.

Infraestructuras de las redes de servicios públicos.

c) Usos incompatibles

Industrial en todas sus categorías.

Todos los usos no mencionados en el epígrafe anterior están prohibidos.

Artículo 35.º- Parámetros urbanísticos

a) relativos a la manzana y el vial

Alineaciones de viales: son las que vienen definidas en los planos de alineaciones.

Rasantes: son las que vienen definidas en los planos de rasantes.

b) relativos a la parcela.

Parcela mínima edificable: 700 m² en residencial múltiple o unitario.

Frente mínimo de parcela: quince metros (15 m).

Círculo inscrito mínimo: quince metros (15 m).

c) relativos a la posición

Distancia mínima a linde frontal: 3,00 m.

Distancia mínima al resto de lindes: 3,00 m.

Separación mínima entre edificaciones: La distancia entre dos edificaciones principales situadas en el mismo solar deberá ser al menos un medio de la suma de las alturas respectivas, con un mínimo de tres metros (3,00 m). Las edificaciones destinadas a viviendas unifamiliares en parcelas independientes podrán adosarse al lindero cuando el proyecto edificatorio sea conjunto para las parcelas afectadas.

Las piscinas deberán respetar una distancia al linde mínima de un metro (1,00 m).

Las restantes edificaciones auxiliares y elementos técnicos deberán respetar una distancia al linde no menor que su altura sobre la rasante del terreno.

Los equipamientos diáfanos de jardín -tales como piscinas, barbacoas, entoldados y carpas de material textil abiertas por sus lados al menos en el 80 por 100 de su desarrollo, juegos de niños y similares-, podrán disponerse en cualquier ubicación siempre que no excedan de tres metros (3,00 m) de altura construida total.

d) relativos a la intensidad

Coefficiente de edificabilidad neta: 0,6587 m²/m².

La edificabilidad neta total no podrá exceder, en cada manzana, del producto de su superficie neta por el coeficiente de edificabilidad medio de 0,6587 m²/m².

La superficie construida, a estos efectos, se computará tal como se determina en estas normas.

Coefficiente de ocupación: 60 %

El coeficiente de ocupación de la parcela, relación entre la superficie ocupada y la superficie de la parcela no excederá del sesenta por ciento (60%) en el uso residencial unitario.

Las construcciones subterráneas (sótano) podrán ocupar la totalidad de la parcela cuando se destinen a garaje-aparcamiento o trasteros, con las limitaciones de retranqueos indicadas en lo epígrafe anterior.

e) relativos al volumen y forma

Número máximo de plantas: La altura de la edificación no excederá de dos (2) plantas, es decir, baja y una más (B+1).

En el supuesto de que se proyecten entreplantas y/o áticos, computarán a efectos de determinar el número de plantas, que en ningún caso podrá exceder del máximo establecido.

Altura máxima reguladora: La altura de la misma no deberá exceder de ocho metros con cincuenta centímetros (8,50 m) sobre la rasante del terreno en contacto con la edificación. Sobre dicha altura se permiten núcleos de escalera de acceso a la cubierta de la edificación.

Altura máxima total: once metros con cincuenta centímetros (11,50 m).

En los supuestos de desnivel en el plano de apoyo del edificio, la altura se medirá a partir del plano situado horizontalmente sobre la cota media de los vértices exteriores de aquél. En el caso de conjuntos edificados de longitudes superiores a treinta metros (30 m) se dividirán éstos, a los solos efectos de fijación del plano de apoyo del sólido capaz, en secciones con dimensiones máximas que no sobrepasen dicha magnitud.

Por encima de la altura reguladora se permitirán elementos técnicos de las instalaciones destinados a la edificación sobre la que se asienten.

En el supuesto de que el forjado que forma el techo de la última planta se proyectase inclinado, su cara inferior no superará el plano inclinado trazado desde la arista que define la altura reguladora con una pendiente del cincuenta por ciento (50%) y el valor absoluto sobre la misma no excederá de tres metros (3,00 m) en el extremo.

Semisótanos: se permiten.

Sótanos: se permiten.

Aprovechamientos bajo cubierta: no se permiten.

Artículo 36.º- Otras condiciones

a) Dotación de aparcamientos:

La dotación mínima de aparcamientos será una plaza por cada 100 m²t o por cada unidad residencial. Los aparcamientos pueden situarse en planta baja y sótanos de los edificios, en los espacios libres de las parcelas, o en edificio independiente.

b) Calidad de las viviendas:

Las viviendas se adaptarán en sus condiciones al Código Técnico de la Edificación y demás disposiciones vigentes en la materia.

Artículo 37.º- Accesos y viario privados.

Se permiten los accesos a las viviendas desde viarios interiores de titularidad privada.

Estos accesos a las edificaciones y a las viviendas desde las vías públicas y desde estas últimas a suelos de posible utilización común deberán estar libres de barreras arquitectónicas.

Así mismo deberán permitir el acceso a los servicios de extinción de incendios de acuerdo con la normativa vigente.

Artículo 38.º- Redes de servicios públicos.

Todas las edificaciones deberán entroncar a las redes de servicios públicos mediante acometidas subterráneas. Como mínimo deberán preverse las acometidas a la red de agua potable, de saneamiento, de distribución de electricidad y telecomunicaciones. Las líneas aéreas y los enganches aero-subterráneos quedan prohibidos.

Los contadores y otros elementos (casilleros postales, etc.) deberán integrarse en los cerramientos de cada parcela, salvo que en edificación abierta se incluyan en los elementos comunes de la construcción.

En los supuestos en que se deban ubicar en una manzana infraestructuras de las redes de los servicios públicos a ceder a las compañías suministradoras, se podrán segregar las parcelas precisas que reúnan los requisitos mínimos establecidos por la normativa aplicable en cuanto a superficie, forma y ubicación, no siendo para estos casos de aplicación los parámetros urbanísticos establecidos anteriormente.

Artículo 39.º- Aspecto exterior de las edificaciones.

Las construcciones habrán de adaptarse al ambiente en que estén situadas y al paisaje, optando por modelos reconocidos como buenas prácticas en arquitectura.

En el supuesto de utilizarse cubiertas en pendiente, la terminación vista deberá excluir materiales de tipo semiacabado tales como fibrocemento en placas, chapas metálicas no lacadas, etc.

Si se previera la utilización de energía solar, los elementos exteriores precisos deberán integrarse en el volumen de la cubierta.

Los eventuales cerramientos de parcela frente a espacios públicos deberán estar conformados por materiales de calidad y aspecto equivalente a los de las fachadas de las construcciones.

Los elementos verticales ciegos de cerramiento de la parcela sobre los linderos con el espacio público o con otras parcelas se podrán disponer hasta una altura máxima de 1,00 metros respecto de la rasante de la acera o del terreno natural respectivamente, y 2,50 metros en un diez por ciento de cada lindero. A partir de esa altura no podrán ser ciegos, hasta un límite total máximo de 3,00 metros.

Artículo 40.º- Espacios libres de utilización conjunta.

En los eventuales espacios libres de utilización conjunta, en el supuesto de agrupaciones de viviendas unifamiliares, podrán proyectarse instalaciones deportivas, de relación social o de ocio destinadas únicamente a los copropietarios de la respectiva comunidad -por lo que no podrán obtener en ningún caso licencia de apertura de establecimientos-.

Artículo 41.º- Composición urbanística y reordenaciones.

La composición urbanística tipo será la propia de la tipología de bloque exento y bloque adosado, en sus modalidades de vivienda unifamiliar pareada y en agrupación libre.

Una vez ejecutada la urbanización de la Unidad de actuación o garantizada su ejecución en los términos establecidos en estas normas, podrá solicitarse directamente la preceptiva licencia de obras, cuando se proyecten edificaciones con arreglo a la misma utilizando el coeficiente de edificabilidad medio por manzana.

En el supuesto de distribuirse la edificabilidad media de manzana establecida por el Plan Parcial de forma no homogénea dentro de la misma manzana, se deberá formular un Estudio de Detalle, que ordene los volúmenes construidos resultantes y determine las condiciones de parcelación de la superficie incluida en él.

Asimismo, mediante Estudio de Detalle se podrán reordenar los volúmenes en manzanas completas utilizando la tipología de bloque adosado (casas patio), en cuyo caso la distancia a los lindes distintos del frontal podrá ser nula.

Siempre que la manzana no se desarrolle mediante un proyecto arquitectónico unitario, se deberá tramitar un Estudio de Detalle que concrete las zonas verdes de titularidad privada y de uso comunitario.

Sección 3.ª

Normas particulares de la zona RADO.

Artículo 42.º- Ámbito

La zona RADO está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de calificación del suelo del Plan.

La zona RADO, destinada a la edificación de viviendas unifamiliares adosadas y en agrupación libre, comprende la parte de la superficie edificable de uso lucrativo del sector que se desarrolla sobre terrenos según plano de zonificación.

Se distribuye en distintas manzanas y abarca una superficie neta de 538.658 m², equivalente al 15,75 por 100 de la total destinada a usos lucrativos

en el sector, y el 11,36 por 100 de la superficie del sector. Su edificabilidad total es de 571.783 m² y el número máximo de viviendas 6.572.

A esta zona se le asigna una reserva de suelo para zonas verdes de titularidad privada y de uso comunitario de 275.479 m², distribuida en proporción a la superficie de la manzana, resultando una superficie total de 814.137 m².

Artículo 43.º- Configuración de la zona

La zona RADO se configura por la integración del sistema de ordenación por edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque exento y bloque adosado y el uso global residencial.

Artículo 44.º- Usos pormenorizados

a) Uso dominante

Residencial: en su modalidad múltiple.

b) Usos compatibles

Actividades económicas y servicios: con las limitaciones que, en su caso, establezca la Ficha de Zona.

Residencial: en su modalidad unitario.

Los usos complementarios al de vivienda, tales como piscina, zonas deportivas, jardines, áreas de juego, aparcamiento, etc.

Infraestructuras de las redes de servicios públicos.

c) Usos incompatibles

Industrial en todas sus categorías.

Todos los usos no mencionados en el epígrafe anterior están prohibidos.

Artículo 45.º- Parámetros urbanísticos

a) relativos a la manzana y el vial

Alineaciones de viales: son las que vienen definidas en los planos de alineaciones.

Rasantes: son las que vienen definidas en los planos de rasantes.

b) relativos a la parcela.

Parcela mínima edificable: 1.000 m² en residencial múltiple.

Frente mínimo de parcela: quince metros (15 m).

Círculo inscrito mínimo: quince metros (15 m).

c) relativos a la posición

Distancia mínima a linde frontal: 3,00 m.

Distancia mínima al resto de lindes: 3,00 m.

Separación mínima entre edificaciones: La distancia entre dos edificaciones principales situadas en el mismo solar deberá ser al menos un medio de la suma de las alturas respectivas, con un mínimo de tres metros (3,00 m). Las edificaciones destinadas a viviendas unifamiliares en parcelas independientes podrán adosarse al lindero cuando el proyecto edificatorio sea conjunto para las parcelas afectadas.

Las piscinas deberán respetar una distancia al linde mínima de un metro (1,00 m).

Las restantes edificaciones auxiliares y elementos técnicos deberán respetar una distancia al linde no menor que su altura sobre la rasante del terreno.

Los equipamientos diáfanos de jardín -tales como piscinas, barbacoas, entoldados y carpas de material textil abiertas por sus lados al menos en el 80 por 100 de su desarrollo, juegos de niños y similares-, podrán disponerse en cualquier ubicación siempre que no excedan de tres metros (3,00 m) de altura construida total.

d) relativos a la intensidad

Coefficiente de edificabilidad neta: 1,0615 m²/m².

La edificabilidad neta total no podrá exceder, en cada manzana, del producto de su superficie neta por el coeficiente de edificabilidad medio de 1,0615 m²/m².

La superficie construida, a estos efectos, se computará tal como se determina en estas normas.

Coefficiente de ocupación: 60 %

El coeficiente de ocupación de la parcela, relación entre la superficie ocupada y la superficie de la parcela no excederá del sesenta por ciento (60%) en el uso residencial unitario.

Las construcciones subterráneas (sótano) podrán ocupar la totalidad de la parcela cuando se destinen a garaje-aparcamiento o trasteros, con las limitaciones de retranqueos indicadas en lo epígrafe anterior.

e) relativos al volumen y forma

Número máximo de plantas: La altura de la edificación no excederá de dos (2) plantas, es decir, baja y una más (B+1).

Altura máxima reguladora: La altura de la misma no deberá exceder de ocho metros con cincuenta centímetros (8,50 m) sobre la rasante del terreno en contacto con la edificación. Sobre dicha altura se permiten núcleos de escalera de acceso a la cubierta de la edificación.

Altura máxima total: once metros con cincuenta centímetros (11,50 m).

En los supuestos de desnivel en el plano de apoyo del edificio, la altura se medirá a partir del plano situado horizontalmente sobre la cota media de los vértices exteriores de aquél. En el caso de conjuntos edificados de longitudes superiores a treinta metros (30 m) se dividirán éstos, a los solos efectos de fijación del plano de apoyo del sólido capaz, en secciones con dimensiones máximas que no sobrepasen dicha magnitud.

Por encima de la altura reguladora se permitirán elementos técnicos de las instalaciones destinados a la edificación sobre la que se asienten.

En el supuesto de que el forjado que forma el techo de la última planta se proyectase inclinado, su cara inferior no superará el plano inclinado trazado desde la arista que define la altura reguladora con una pendiente del cincuenta por ciento (50%) y el valor absoluto sobre la misma no excederá de tres metros (3,00 m) en el extremo.

Semisótanos: se permiten.

Sótanos: se permiten.

Aprovechamientos bajo cubierta: no se permiten.

Artículo 46.º- Otras condiciones

a) Dotación de aparcamientos:

La dotación mínima de aparcamientos será una plaza por cada 100 m²t o por cada unidad residencial. Los aparcamientos pueden situarse en planta baja

y sótanos de los edificios, en los espacios libres de las parcelas, o en edificio independiente.

b) Calidad de las viviendas:

Las viviendas se adaptarán en sus condiciones al Código Técnico de la Edificación y demás disposiciones vigentes en la materia.

Artículo 47.º- Accesos y viario privados.

Se permiten los accesos a las viviendas desde viarios interiores de titularidad privada.

Estos accesos a las edificaciones y a las viviendas desde las vías públicas y desde estas últimas a suelos de posible utilización común deberán estar libres de barreras arquitectónicas.

Así mismo deberán permitir el acceso a los servicios de extinción de incendios de acuerdo con la normativa vigente.

Artículo 48.º- Redes de servicios públicos.

Todas las edificaciones deberán entroncar a las redes de servicios públicos mediante acometidas subterráneas. Como mínimo deberán preverse las acometidas a la red de agua potable, de saneamiento, de distribución de electricidad y telecomunicaciones. Las líneas aéreas y los enganches aero-subterráneos quedan prohibidos.

Los contadores y otros elementos (casilleros postales, etc.) deberán integrarse en los cerramientos de cada parcela, salvo que en edificación abierta se incluyan en los elementos comunes de la construcción.

En los supuestos en que se deban ubicar en una manzana infraestructuras de las redes de los servicios públicos a ceder a las compañías suministradoras, se podrán segregar las parcelas precisas que reúnan los requisitos mínimos establecidos por la normativa aplicable en cuanto a superficie, forma y ubicación, no siendo para estos casos de aplicación los parámetros urbanísticos establecidos anteriormente.

Artículo 49.º- Aspecto exterior de las edificaciones.

Las construcciones habrán de adaptarse al ambiente en que estén situadas y al paisaje, optando por modelos reconocidos como buenas prácticas en arquitectura.

En el supuesto de utilizarse cubiertas en pendiente, la terminación vista deberá excluir materiales de tipo semiacabado tales como fibrocemento en placas, chapas metálicas no lacadas, etc.

Si se previera la utilización de energía solar, los elementos exteriores precisos deberán integrarse en el volumen de la cubierta.

Los eventuales cerramientos de parcela frente a espacios públicos deberán estar conformados por materiales de calidad y aspecto equivalente a los de las fachadas de las construcciones.

Los elementos verticales ciegos de cerramiento de la parcela sobre los linderos con el espacio público o con otras parcelas se podrán disponer hasta una altura máxima de 1,00 metros respecto de la rasante de la acera o del terreno natural respectivamente, y 2,50 metros en un diez por ciento de cada lindero. A partir de esa altura no podrán ser ciegos, hasta un límite total máximo de 3,00 metros.

Artículo 50.º- Espacios libres de utilización conjunta.

En los eventuales espacios libres de utilización conjunta, en el supuesto de agrupaciones de viviendas unifamiliares, podrán proyectarse instalaciones deportivas, de relación social o de ocio destinadas únicamente a los copropietarios de la respectiva comunidad -por lo que no podrán obtener en ningún caso licencia de apertura de establecimientos-.

Artículo 51.º- Composición urbanística y reordenaciones.

La composición urbanística tipo será la propia de la tipología de bloque exento y bloque adosado, en sus modalidades de vivienda unifamiliar adosada y en agrupación libre.

Una vez ejecutada la urbanización de la Unidad de actuación o garantizada su ejecución en los términos establecidos en estas normas, podrá solicitarse directamente la preceptiva licencia de obras, cuando se proyecten edificaciones con arreglo a la misma utilizando el coeficiente de edificabilidad medio por manzana.

En el supuesto de distribuirse la edificabilidad media de manzana establecida por el Plan Parcial de forma no homogénea dentro de la misma manzana, se deberá formular un Estudio de Detalle, que ordene los volúmenes construidos resultantes y determine las condiciones de parcelación de la superficie incluida en él.

Asimismo, mediante Estudio de Detalle se podrán reordenar los volúmenes en manzanas completas utilizando la tipología de bloque adosado (casas patio), en cuyo caso la distancia a los lindes distintos del frontal podrá ser nula.

Siempre que la manzana no se desarrolle mediante un proyecto arquitectónico unitario, se deberá tramitar un Estudio de Detalle que concrete las zonas verdes de titularidad privada y de uso comunitario.

*Sección 4.ª**Normas particulares de la zona AES.***Artículo 52.º- Ámbito**

La zona AES está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de calificación del suelo del Plan; corresponde a la zona de edificación destinada a dar la suficiente oferta de servicios a los usuarios de las unidades residenciales que se proyectan.

La zona AES, destinada a la edificación de uso terciario de tipo comercial y hotelero fundamentalmente, incluidos los del tipo cafetería, bares, restaurantes e incluso pequeñas superficies administrativas, alojamientos turísticos y residencias colectivas, comprende una parte reducida de la superficie edificable de uso lucrativo del sector, que se desarrolla sobre terrenos reflejados en el plano de zonificación.

Abarca una superficie neta de 174.487 m², equivalente al 5,10 por 100 de la total destinada a usos lucrativos y un 3,68 por 100 del total del sector.

Su edificabilidad máxima es de 101.001 m².

Artículo 53.º- Configuración de la zona

La zona AES se configura por la integración del sistema de ordenación por edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque exento y el uso global actividades económicas y servicios.

Artículo 54.º- Usos pormenorizados

a) Uso dominante

Actividades económicas y servicios, en sus distintas modalidades.

b) Usos compatibles

Usos complementarios a los usos terciarios tales como piscina, recreativos, deportivos, jardines, áreas de juego, aparcamiento, etc.

Infraestructuras de las redes de servicios públicos.

c) Usos incompatibles

Industrial.

Todos los usos no mencionados en el epígrafe anterior están prohibidos.

Artículo 55.º- Parámetros urbanísticos

a) relativos a la manzana y el vial

Alineaciones de viales: son las que vienen definidas en los planos de alineaciones.

Rasantes: son las que vienen definidas en los planos de rasantes.

b) relativos a la parcela

Parcela mínima edificable: 1000 m².

Frente mínimo de parcela: veinte metros (20 m).

Círculo inscrito mínimo: veinte metros (20 m).

c) relativos a la posición

Distancia mínima a linde frontal: 5,00 m.

Distancia mínima al resto de lindes: 5,00 m.

Separación mínima entre edificaciones: La distancia entre dos edificaciones principales situadas en el mismo solar deberá ser al menos un tercio de la suma de las alturas respectivas, con un mínimo de cinco metros (5,00 m). Las edificaciones destinadas a actividades económicas y servicios en parcelas independientes podrán adosarse al lindero cuando el proyecto edificatorio sea conjunto para las parcelas afectadas.

Las piscinas deberán respetar una distancia al linde mínima de un metro (1,00 m).

Las restantes edificaciones auxiliares y elementos técnicos deberán respetar una distancia al linde no menor que su altura sobre la rasante del terreno.

Los equipamientos diáfanos de jardín -tales como piscinas, barbacoas, entoldados y carpas de material textil abiertas por sus lados al menos en el 80 por 100 de su desarrollo, juegos de niños y similares-, podrán disponerse en cualquier ubicación siempre que no excedan de tres metros (3,00 m) de altura construida total.

d) relativos a la intensidad

Coefficiente de edificabilidad neta: 0,5788 m²/m².

La edificabilidad neta total no podrá exceder, en cada manzana, del producto de su superficie neta por el coeficiente de edificabilidad medio de 0,5788 m²/m².

La edificabilidad construida, a estos efectos, se computará con arreglo a lo establecido en estas normas.

Coefficiente de ocupación: El coeficiente de ocupación de la parcela medido por la proyección horizontal de las edificaciones sobre la misma no excederá del cuarenta por ciento (40%).

Las construcciones subterráneas (sótano) podrán ocupar la totalidad de la parcela cuando se destinen a garaje-aparcamiento o trasteros, con las limitaciones de retranqueos indicadas en lo epígrafe anterior.

e) relativos al volumen y forma

Número máximo de plantas: La altura de la edificación no deberá exceder de cinco (5) plantas, es decir, baja y cuatro más (B+4).

En el supuesto de que se proyecten entreplantas y/o áticos, computarán a efectos de determinar el número de plantas, que en ningún caso podrá exceder del máximo establecido.

Altura máxima reguladora: la altura de la misma no deberá exceder de diecisiete metros (17,00 m) sobre la rasante del terreno en contacto con la edificación. Sobre dicha altura se permiten núcleos de escalera de acceso a la cubierta de la edificación.

En los supuestos de desnivel en el plano de apoyo del edificio, la altura se medirá a partir del plano situado horizontalmente sobre la cota media de los vértices exteriores de aquél. En el caso de conjuntos edificados de longitudes superiores a treinta metros (30 m) se dividirán éstos, a los solos efectos de fijación del plano de apoyo del sólido capaz, en secciones con dimensiones máximas que no sobrepasen dicha magnitud.

Por encima de la altura reguladora se permitirán elementos técnicos de las instalaciones destinados a la edificación sobre la que se asienten.

En el supuesto de que el forjado que forma el techo de la última planta se proyectase inclinado, su cara inferior no superará el plano inclinado trazado desde la arista que define la altura reguladora con una pendiente del cincuenta por ciento (50%) y el valor absoluto sobre la misma no excederá de tres metros (3,00 m) en el extremo.

Semisótanos: Se permiten.

Sótanos: Se permiten.

Artículo 56.º- Otras condiciones

Dotación de aparcamientos:

La dotación mínima de aparcamientos será de una plaza por cada 100 m²t, y se satisfará mediante la reserva obligatoria de aparcamiento en parcela privada, a cumplir en función del uso concreto propuesto en las mismas:

- Para usos comerciales o recreativos, 1 plaza por cada 50 m² construidos.
- Para uso hotelero o de apartamento turístico sujeto a la normativa sectorial reguladora de los mismos, 1 plaza por cada 200 m² construidos, debiendo preverse aparcamiento para autobuses cuando sea posible y necesario.
- Para usos hosteleros, 1 plaza por cada 50 m² construidos.
- Para otros usos distintos a los anteriormente regulados, 1 plaza por cada 100 m² construidos.

Artículo 57.º- Redes de servicios públicos.

Todas las edificaciones deberán entroncar a las redes de servicios públicos mediante acometidas subterráneas. Como mínimo deberán preverse las acometidas a la red de agua potable, de saneamiento, de distribución de electricidad y telecomunicaciones. Las líneas aéreas y los enganches aero-subterráneos quedan prohibidos.

Los contadores y otros elementos (casilleros postales, etc.) deberán integrarse en los cerramientos de cada parcela, salvo que en edificación abierta se incluyan en los elementos comunes de la construcción.

En los supuestos en que se deban ubicar en una manzana infraestructuras de las redes de los servicios públicos a ceder a las compañías suministradoras, se podrán segregar las parcelas precisas que reúnan los requisitos mínimos establecidos por la normativa aplicable en cuanto a superficie, forma y ubicación, no siendo para estos casos de aplicación los parámetros urbanísticos establecidos anteriormente.

Artículo 58.º- Aspecto exterior de las edificaciones.

Las construcciones habrán de adaptarse al ambiente en que estén situadas y al paisaje, optando por modelos reconocidos como buenas prácticas en arquitectura.

En el supuesto de utilizarse cubiertas en pendiente, la terminación vista deberá excluir materiales de tipo semiacabado tales como fibrocemento en placas, chapas metálicas no lacadas, etc.

Si se previera la utilización de energía solar, los elementos exteriores precisos deberán integrarse en el volumen de la cubierta.

Los eventuales cerramientos de parcela frente a espacios públicos deberán estar conformados por materiales de calidad y aspecto equivalente a los de las fachadas de las construcciones.

Los elementos verticales ciegos de cerramiento de la parcela sobre los linderos con el espacio público o con otras parcelas se podrán disponer hasta una altura máxima de 1,00 metros respecto de la rasante de la acera o del terreno natural, respectivamente y 2,50 metros en un diez por ciento de cada lindero. A partir de esa altura no podrán ser ciegos, hasta un límite total máximo de 3,00 metros.

Artículo 59.º- Composición urbanística y reordenaciones.

La composición urbanística tipo será la propia de la tipología de bloque exento.

Una vez ejecutada la urbanización de la Unidad de Actuación o garantizada su ejecución en los términos establecidos estas normas, podrá solicitarse directamente la preceptiva licencia de obras, cuando se proyecten edificaciones con arreglo a la misma utilizando el coeficiente de edificabilidad media por manzana señalado en el epígrafe anterior.

En el supuesto de distribuirse la edificabilidad media de manzana establecida por el Plan Parcial de forma no homogénea dentro de la misma manzana, se deberá formular un Estudio de Detalle, que ordene los volúmenes construidos resultantes y determine las condiciones de parcelación de la superficie incluida en él.

Sección 5.ª

Normas particulares de la zona EQPRI destinada a la implantación de dos campos de golf.

Artículo 60.º- Ámbito

La zona EQPRI está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de calificación del suelo del Plan, reservadas principalmente para la implantación de dos campos de golf.

Abarca una superficie neta de 1.294.596 m², equivalente al 37,85 por 100 de la total destinada a usos lucrativos y un 27,29 por 100 de la superficie del sector.

Artículo 61.º- Configuración de la zona

La zona se configura como un conjunto de espacios que se distribuyen en gran parte del sector teniendo una incidencia estructurante en la ordenación del mismo. Por sus dimensiones e implantación esta zona adquiere una importancia relevante en relación con las restantes zonas del sector.

Artículo 62.º- Usos pormenorizados

a) Uso dominante

El uso deportivo-recreativo de campo de golf y los usos complementarios al principal, tales como zonas de aparcamiento e instalaciones destinadas al mantenimiento.

b) Usos compatibles

Los usos deportivo-recreativos vinculados al mismo como campo de prácticas, fútbol, pistas de tenis, pistas polideportivas,...

Infraestructuras de las redes de servicios públicos.

c) Usos incompatibles

Industrial.

Todos los usos no mencionados en los epígrafes anteriores están prohibidos.

Artículo 63.º- Parámetros urbanísticos

a) relativos a la manzana y el vial

Alineaciones de viales: son las que vienen definidas en los planos de alineaciones.

Rasantes: son las que vienen definidas en los planos de rasantes.

b) relativos a la parcela

Parcela mínima 1.000 metros para aparcamientos e instalaciones deportivas admitidas vinculadas al golf.

c) relativos a la posición

Distancia mínima a linde frontal:

Las zonas de juego de las instalaciones deportivas deberán guardar un retranqueo al menos igual a cinco metros (5,00 m) desde la alineación exterior de las vías y espacios libres públicos.

Distancia mínima al resto de lindes:

La distancia entre dos edificaciones o instalaciones descubiertas deberá ser, al menos, de cinco metros (5,00 m).

d) relativos a la intensidad

Se permiten construcciones e instalaciones descubiertas, tales como gradas, pergolas y marquesinas, siempre y cuando estén directamente vinculadas a los usos deportivos previstos, posibiliten su correcto funcionamiento y sean proporcionales a los mismos.

En el supuesto de construcciones e instalaciones descubiertas, el coeficiente de ocupación no excederá del uno por ciento (1%) de la superficie total del campo.

La ocupación por áreas de juego de golf y restantes instalaciones deportivas descubiertas podrá alcanzar hasta el 100 por 100.

e) relativos al volumen y forma

Número máximo de plantas: No se establece

Altura máxima reguladora: la altura máxima de las construcciones e instalaciones descubiertas no deberá exceder de ocho metros (8,00 m) sobre la rasante del terreno en contacto con las mismas.

Artículo 64.º- Otras condiciones

Los accesos a las instalaciones del campo de golf desde las vías públicas deberán evitar en lo posible afecciones a éstas.

La superficie destinada a aparcamientos y accesos a ellos no podrá exceder del dos por ciento (2%) de la superficie total de la zona.

Las áreas de estacionamiento que eventualmente se prevean en el interior de la zona podrán tener acceso directo a los viales públicos siempre que se garantice la seguridad del tránsito en éstos.

El espacio libre no destinado a campo de golf, instalaciones o infraestructuras deportivas, a elementos de circulación peatonal o rodada y a aparcamientos deberá estar ajardinado.

Las labores de regeneración paisajística y, en general, de transformación deberán armonizar con el carácter natural existente, sin romper el equilibrio con el entorno, incluyendo la utilización de elementos de vegetación adecuados, conservando al máximo el carácter mediterráneo original.

Artículo 65.º- Redes de servicios públicos.

Los servicios necesarios para el funcionamiento del campo e instalaciones anexas deberán entroncar a las redes de servicios públicos mediante acometidas subterráneas.

Las líneas aéreas y los enganches aero-subterráneos quedan prohibidos.

El drenaje de las aguas pluviales y las obras que garanticen la libre circulación de ellas en superficie estarán a cargo exclusivamente de la propiedad del campo.

En los supuestos en que se deban ubicar en una parcela infraestructuras de las redes de los servicios públicos a ceder a las compañías suministradoras, se podrán segregarse las parcelas precisas que reúnan los requisitos mínimos establecidos por la normativa aplicable en cuanto a superficie, forma y ubicación, no siendo para estos casos de aplicación los parámetros urbanísticos establecidos anteriormente.

Artículo 66.º- Aspecto exterior.

Las construcciones e instalaciones descubiertas deberán estar en armonía con el lugar.

En el supuesto de utilizarse cubiertas en pendiente, la terminación vista deberá excluir materiales de tipo semiacabado tales como fibrocemento en placas, chapas metálicas no lacadas, etc.

Capítulo V

Zonas destinadas a dotaciones públicas

Sección 1.ª

Normas particulares en la zona EQ de equipamientos.

Artículo 67.º- Ámbito

La zona EQ comprende las parcelas destinadas a equipamientos de la Red Secundaria, grafiadas en el plano de calificación del suelo con la clave EQ.

Artículo 68.º- Configuración de la zona

La zona EQ se configura en quince parcelas, con una superficie total de 237.178 m², que se integran en la red de reserva de suelo dotacional público.

Artículo 69.º- Usos pormenorizados

a) usos dominantes:

1. Educativo-cultural: centros docentes, bibliotecas, museos y otros servicios de análoga finalidad.

2. Deportivo-recreativos: recintos cerrados, cubiertos o descubiertos, para la práctica del deporte, e instalaciones fijas y edificios para concentraciones públicas o contemplación de espectáculos.

3. Asistencial: Servicios sanitarios y los de asistencia y bienestar social.

4. Infraestructura-servicio urbano: instalaciones de protección civil, seguridad ciudadana, mantenimiento del medio ambiente y análogas.

5. Administrativo-Institucional: Sedes institucionales y dependencias administrativas, judiciales y otras análogas.

b) usos compatibles

Equipamiento asistencial destinado a viviendas dedicadas a residencia permanente en régimen de alquiler para personas mayores, personas discapacitadas o menores de 35 años.

c) usos prohibidos

Los no previstos en los apartados anteriores.

Artículo 70.º- Parámetros urbanísticos

Las edificaciones se proyectarán mediante composición arquitectónica libre, considerando los parámetros urbanísticos que a continuación se relacionan:

a) relativos a la manzana y el vial

Alineaciones de viales: son las que vienen definidas en los planos de alineaciones.

Rasantes: son las que vienen definidas en los planos de rasantes.

b) relativos a la parcela

Parcela mínima edificable: No se establece.

Frente mínimo de parcela: No se establece.

Círculo inscrito mínimo: No se establece.

c) relativos a la posición

Retranqueos a lindes: No se determinan.

Cuando los cuerpos edificados se separen de los lindes de parcela, la distancia mínima a estos será de 5'00 metros.

d) relativos a la intensidad

Coefficiente de edificabilidad neta: 0,6508 m²t/m²s.

La edificabilidad para cada parcela, definida como la superficie construida total computada según los criterios establecidos en estas normas, no podrá superar el producto del coeficiente de edificabilidad neta por la superficie neta de la parcela.

Coefficiente de ocupación: El coeficiente de ocupación, relación entre la superficie ocupada y la superficie de la parcela, podrá alcanzar el 50 por 100 (50%).

Las construcciones subterráneas (sótano) podrán ocupar la totalidad de la parcela cuando se destinen a garaje-aparcamiento, con las limitaciones de retranqueos indicadas en lo epígrafe anterior.

e) relativos al volumen y forma

Número máximo de plantas: La altura de la edificación no deberá exceder de cinco (5) plantas, es decir, baja y cuatro más (B+4).

Altura máxima reguladora: la altura de la misma no deberá exceder de diecisiete metros (17,00 m) sobre la rasante del terreno en contacto con la edificación. Sobre dicha altura se permiten núcleos de escalera de acceso a la cubierta de la edificación.

En los supuestos de desnivel en el plano de apoyo del edificio, la altura se medirá a partir del plano situado horizontalmente sobre la cota media de los vértices exteriores de aquél. En el caso de conjuntos edificados de longitudes superiores a treinta metros (30 m) se dividirán éstos, a los solos efectos de fijación del plano de apoyo del sólido capaz, en secciones con dimensiones máximas que no sobrepasen dicha magnitud.

Por encima de la altura reguladora se permitirán elementos técnicos de las instalaciones destinados a la edificación sobre la que se asienten.

En el supuesto de que el forjado que forma el techo de la última planta se proyectase inclinado, su cara inferior no superará el plano inclinado trazado desde la arista que define la altura reguladora con una pendiente del cincuenta por ciento (50%) y el valor absoluto sobre la misma no excederá de tres metros (3,00 m) en el extremo.

Se admite la construcción de semisótanos y de sótanos.

f) Elementos singulares

Se permitirá la composición de elementos singulares de altura reguladora máxima igual al 150 por 100 a la que corresponda por aplicación de lo dispuesto en el apartado d), ocupando una superficie máxima del 5 por 100 de la parcela.

Artículo 71.º- Otras condiciones

La reserva de aparcamiento en parcela de equipamiento público será la establecida o la que se establezca mediante Orden de la Consejería competente por razón de la materia.

Artículo 72.º- Acometida a las redes de servicios públicos.

Las edificaciones deberán conectar a las redes de servicios públicos mediante acometidas subterráneas.

Las líneas aéreas y los enganches aéreo-subterráneos quedan prohibidos.

Artículo 73.º- Aspecto exterior de las edificaciones.

Las edificaciones deberán estar en armonía con el lugar y las construcciones vecinas.

Los cerramientos de parcela frente a los espacios públicos deberán estar conformados por materiales de calidad y aspecto equivalente a los de las fachadas de las edificaciones.

Artículo 74.º- Espacios libres de parcela.

El espacio libre no destinado a edificaciones, elementos de circulación peatonal, instalaciones, zonas deportivas o aparcamientos deberá estar ajardinado.

Sección 2.^a

Normas particulares de la zona ZV destinada zonas verdes y espacios libres.

Artículo 75.º- Ámbito

Comprende las parcelas destinadas a parque público del sistema general de espacios libres (SGEL), incluidas en el sector o adscritas al mismo, y las destinadas a jardines y a áreas de juego (ZV) de la red general de espacios libres.

La superficie total es de 767.823 m²s, distribuida en 474.491 m²s de parque público, de los que 8.515 m²s están incluidos en el sector y 465.976 m²s adscritos al mismo, y 293.332 m²s de jardines y áreas de juegos.

Artículo 76.º- Configuración de la zona.

Se configura mediante una red de espacios que se interconectan mediante los itinerarios peatonales de la red viaria, organizando una estructura destinada a las actividades al aire libre, de esparcimiento, juego, reposo, ocio, relación, que las personas realizan en espacios no edificados, de uso y dominio público y de libre acceso peatonal.

Artículo 77.º- Usos pormenorizados

a) uso dominante

Zonas verdes públicas (parques, jardines y áreas de juego de niños)

b) uso compatible

Los recreativos, de ocio y esparcimiento, admitiéndose la práctica de deporte al aire libre, siempre y cuando el suelo del área sea superior a 5.000 m², y la superficie destinada a la práctica deportiva no exceda del 30% de dicha área.

En estas áreas se admiten pequeñas edificaciones de uso colectivo acordes con los usos dominante y compatible, tales como quioscos, bares y restaurantes, aseos, vestuarios.

c) uso prohibido

Todos los no especificados.

Artículo 78.º- Parámetros urbanísticos

Las pequeñas edificaciones a que se refiere el artículo anterior cumplirán los siguientes parámetros:

La ocupación no excederá del 5% de la superficie del área.

La altura máxima de las construcciones será de una planta ó 5 metros.

La edificación se situará de modo que produzca el mínimo perjuicio al soleamiento y vistas del área.

La ordenación normal y prioritaria de los espacios libres será a base de arbolado, jardinera y mobiliario urbano.

Sección 3.^a

Normas particulares de la zona S(RV+AV) destinada a viario y aparcamiento dotacional público.

Artículo 79.º- Ámbito

La zona RV+AV constituye la reserva destinada a viales y aparcamientos del sistema viario con destino dotacional público.

La superficie total es de 768.382 m²s, distribuida en viales para el tráfico rodado y calles peatonales, zonas para el aparcamiento de vehículos y espacios

libres que por sus dimensiones, ubicación y funcionalidad no computan como jardines o áreas de juego.

La dotación mínima de aparcamientos en espacio público no será inferior a 11.460 plazas, de las que 229 tendrán las dimensiones y situación requeridas por las personas con minusvalía y exigidas por la Ley 5/1995, de 7 de abril, de condiciones de habitabilidad en edificios de viviendas y promoción de la accesibilidad general.

Artículo 80.º- Configuración de la zona.

La zona se configura mediante una estructura suficientemente jerarquizada atendiendo a su capacidad e imagen. Los planos de "alineaciones y rasantes" y los de "secciones transversales" recogen todas las tipologías de viales que cumplirán las condiciones exigidas por la Ley 5/1995, de 7 de abril, de condiciones de habitabilidad en edificios de viviendas y promoción de la accesibilidad general.

Las condiciones de uso serán las establecidas por el Plan General de Jumilla, garantizando en todo caso su carácter de dominio y uso públicos.

Artículo 81.º- Diseño

El diseño de la red viaria y aparcamiento garantizará la accesibilidad y la utilización con carácter general de los espacios de uso público.

La anchura mínima de los itinerarios peatonales exteriores, como aceras u otros, será de 1,50 metros.

La anchura mínima de las calzadas destinadas a circulación rodada en las calles de nuevo trazado de un solo sentido no será menor de 4,00 metros y en las de dos sentidos no será menor de 7,00 metros.

Los elementos verticales de señalización e iluminación deberán situarse de forma que no constituyan obstáculo para invidentes y personas con movilidad reducida.

Todo tipo de elementos de amueblamiento y uso público, tales como asientos, cabinas, fuentes, papeleras, kioscos, u otros elementos de esta naturaleza se diseñarán y ubicarán de forma que no constituyan obstáculo para el desplazamiento de personas con limitaciones.

El mobiliario urbano deberá ser ubicado de tal manera que permita un espacio libre de circulación para viandantes con una anchura mínima de 1,20 metros y una altura mínima de 1,75 metros.

Sección 4.ª

Normas particulares de la zona IL destinada Infraestructuras Locales.

Artículo 82.º- Ámbito

La zona IL constituye la reserva de suelo destinado a infraestructuras locales como la estación depuradora de aguas residuales (ILdp) y el depósito regulador para abastecimiento de agua (ILaa).

Artículo 83.º- Configuración de la zona

La zona IL se configura en dos parcelas, con una superficie total de 15.368 m², que se integran en la red de reserva de suelo dotacional público.

Capítulo VI

Normas de protección y de urbanización

Artículo 84.º- Normas de protección.

Las normas de protección de aplicación son las establecidas en el Título 2 de las normas urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación de Jumilla y demás legislación aplicable vigente.

Artículo 85.º- Normas de urbanización.

Las normas de urbanización de aplicación son las establecidas en el Título 4 de las normas urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación de Jumilla y demás legislación aplicable vigente.

Anexos a las Normas Urbanísticas

Anexo 1.- Terminología y conceptos urbanísticos.

A1.1.- Parámetros urbanísticos relativos a la manzana y el vial

1. Alineación de vial

Se entiende por alineación de vial la línea que delimita los espacios parcelados respecto de los espacios públicos integrados por calles, plazas, zonas verdes o espacios libres.

2. Ancho de vial en un punto

Se denomina ancho de vial en un punto de la alineación de vial a la menor de las distancias entre dicho punto y la alineación opuesta del mismo vial.

Se expresa en metros (m.).

3. Manzana

Se denomina manzana a la superficie de suelo delimitada por alineaciones de vial contiguas.

4. Patio de manzana

Constituye el patio de manzana el espacio interior a la misma que no tiene edificación, o sólo es edificable bajo rasante o en planta baja, resultado de la aplicación de una profundidad edificable máxima.

5. Línea de rasante

Se entiende por línea de rasante el perfil longitudinal en el eje de las vías públicas.

6. Cota de rasante

La cota de rasante es la cota de nivel de un punto de la línea de rasante.

Se expresa en metros (m.).

A1.2.- Parámetros urbanísticos relativos a la parcela

1. Parcela

A los efectos urbanísticos, se denomina parcela, en suelo urbano y urbanizable, a cada una de las porciones de suelo en las que, en su caso, se subdivide una manzana.

2. Parcela edificable

Se entiende por parcela edificable aquella que cumple las condiciones dimensionales, formales y de ubicación que exija el Plan para que pueda autorizarse en ella la edificación.

Dichas condiciones se referirán a parámetros tales como la parcela mínima, el frente mínimo de parcela, el círculo inscrito mínimo, los ángulos medianeros u otros similares.

3. Solar

Son solares las parcelas legalmente divididas o conformadas que reúnan los requisitos exigidos en la legislación aplicable.

4. Lindes de parcela

Se denominan lindes a las líneas perimetrales que delimitan la parcela.

5. Linde frontal de parcela

Constituye el linde frontal el linde o lindes que delimitan la parcela respecto del vial o espacio libre públicos colindantes.

6. Cerramientos de parcela

Se denominan cerramientos de parcela a aquellos elementos constructivos dispuestos sobre los lindes, que separan la parcela de los espacios públicos o de otras parcelas.

7. Parcela mínima

Se define la parcela mínima como la superficie mínima que debe tener una parcela para que pueda ser edificable.

Se expresa en metros cuadrados de suelo (m^2s).

8. Frente de parcela

Se denomina frente de parcela a la longitud del linde frontal.

Se expresa en metros (m.)

9. Círculo inscrito

Se denomina círculo inscrito al círculo de menor diámetro que se puede inscribir en una parcela.

Se define por la medida de su diámetro, que se expresa en metros (m.).

10. Ángulo medianero

Se denomina ángulo medianero al ángulo que forma el linde frontal de la parcela con uno de los lindes contiguos.

Se expresa en grados sexagesimales ($^{\circ}$).

A1.3.- Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela

1. Alineaciones de la edificación

Constituyen las alineaciones de la edificación aquellas líneas, definidas por la intersección de los planos de fachadas y la parcela, que establecen el límite entre las superficies edificables y las no edificables, tanto de carácter público como privado, sin perjuicio de la posibilidad de cuerpos volados o elementos salientes.

2. Alineaciones de la edificación en planta baja

Son aquellas alineaciones definidas que se aplican únicamente a la planta baja.

3. Alineación de la edificación en plantas de pisos

Son aquellas alineaciones definidas que se aplican únicamente a las plantas de pisos.

4. Alineaciones del volumen

Constituyen las alineaciones del volumen aquellas líneas resultantes de la intersección de los planos que establecen el límite entre los espacios edificables y los no edificables, tanto de carácter público como privado, sin perjuicio de la posibilidad de cuerpos volados o elementos salientes.

5. Distancia al linde

Se define la distancia al linde como la separación entre el linde de parcela que se tome como referencia y el punto más próximo de la edificación –incluyendo la proyección horizontal de los cuerpos volados , medida sobre una recta perpendicular a dicho linde.

Se expresa en metros (m.).

6. Retranqueo de la edificación

Se entiende por retranqueo de la edificación el retiro de un tramo del plano de fachada respecto de la alineación de vial, medido sobre una recta perpendicular a dicha alineación.

Se expresa en metros (m.), sin perjuicio del establecimiento de condiciones formales.

7. Profundidad edificable

Se define la profundidad edificable como la distancia desde la alineación de vial, medida sobre una recta perpendicular a dicha alineación, que establece un límite a la edificación por la parte posterior, sin perjuicio de que el Plan establezca la posibilidad de cuerpos volados o elementos salientes.

Puede exigirse a todas las plantas del edificio o sólo a las plantas de pisos.

Se expresa en metros (m.).

8. Separación entre edificaciones

Se define la separación entre edificaciones como la distancia que existe entre dos edificaciones, medida entre sus puntos más próximos, incluyendo la proyección horizontal de los cuerpos volados.

Se expresa en metros (m.).

A1.4.- Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación.

1. Superficie ocupada

Se entiende por superficie ocupada de una parcela la superficie de la proyección horizontal de las edificaciones sobre la parcela, incluyendo los cuerpos volados.

Salvo que el Plan disponga otra cosa, computará a estos efectos la superficie de aquellas edificaciones e instalaciones complementarias que estén cubiertas.

Se expresa en metros cuadrados de suelo (m²s).

2. Coeficiente de ocupación

Se denomina coeficiente de ocupación a la relación entre la superficie ocupada y la superficie de la parcela.

Se expresa en tantos por ciento (%).

3. Superficie libre

Se entiende por superficie libre de una parcela la superficie de la misma que no tiene edificación sobre la rasante natural del terreno.

Su valor es complementario de la superficie ocupada respecto a la superficie de la parcela (superficie libre + superficie ocupada = superficie de parcela).

Se expresa en metros cuadrados de suelo (m^2s).

4. Superficie construida por planta

Se entiende por superficie construida por planta, a los efectos de esta norma, la superficie comprendida en el perímetro definido por la cara exterior de sus cerramientos con el exterior o con otras edificaciones.

No computarán como superficie construida los soportales y pasajes de uso público, ni las superficies bajo cubierta si carecen de posibilidades de uso y acceso.

Computarán a estos efectos las superficies de los cuerpos volados cuando estén cerrados en todo su perímetro con paramentos estancos. En los demás casos, y siempre que estén cubiertos, computará únicamente el cincuenta por ciento de su superficie.

Se expresa en metros cuadrados de techo (m^2t).

5. Superficie construida total

Constituye la superficie construida total de un inmueble la suma de las superficies construidas de todas las plantas que lo componen.

Salvo que el Plan disponga otra cosa, computará a efectos de este parámetro la superficie construida de los sótanos y semisótanos. Por otro lado, siempre habrá que considerar la superficie de las entreplantas, áticos y aprovechamientos bajo cubierta (respecto a estos últimos, computarán aquellas áreas que tengan una altura libre superior a 2,50 m.)

Se expresa en metros cuadrados de techo (m^2t).

6. Superficie útil

Se entiende como superficie útil a los efectos de esta norma, la del suelo de la vivienda, cerrada por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos con el exterior o con otras viviendas o locales de cualquier uso. Del conjunto de superficie útil queda excluida la superficie ocupada, en planta, por las particiones estructurales verticales y canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a 100 cm^2 , y aquella superficie del suelo de la vivienda sobre la que la altura libre sea inferior a 2,50 m. Se computan a efectos de esta norma, el cincuenta por ciento de las superficies de suelo de los espacios exteriores como terrazas y balcones, siempre que estén cubiertos.

Se expresa en metros cuadrados útiles (m^2u).

7. Volumen construido

Se denomina volumen construido de una edificación al volumen comprendido entre sus cerramientos con el exterior o con otras edificaciones.

Salvo que el Plan disponga otra cosa, no computará a efectos de este parámetro el volumen de la edificación situada por debajo de la rasante.

Se expresa en metros cúbicos (m^3).

8. Edificabilidad

Se entiende por edificabilidad la superficie construida total sobre rasante que tiene un ámbito determinado. No computa a efectos de esta norma la superficie construida de las plantas sótano y semisótano.

Se expresa en metros cuadrados de techo (m^2t).

9. Coeficiente de edificabilidad neta

Se entiende por coeficiente de edificabilidad neta la relación entre la edificabilidad y la superficie, ambas referidas a una parcela o a un conjunto de ellas.

Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo (m^2t/m^2s).

10. Coeficiente de edificabilidad bruta

Se entiende por coeficiente de edificabilidad bruta de un ámbito determinado, la relación entre la edificabilidad y la superficie, ambas del ámbito de referencia, incluyéndose en esta última tanto la superficie de las parcelas como la de los espacios libres y viales públicos.

Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo (m^2t/m^2s).

A1.5.- Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de los edificios

1. Altura reguladora

Se denomina altura reguladora a la dimensión vertical, medida en el plano de fachada de la edificación, desde la rasante de la acera hasta la intersección con la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

Si el Plan no establece otra regulación, en las calles con pendiente, la altura reguladora de un edificio se medirá en el punto medio de su longitud de fachada. Cuando la excesiva pendiente de la calle o la gran longitud de la fachada determinen diferencias de cota de rasante superiores a tres metros, la fachada se descompondrá en tramos que no superen esa condición, a efectos de la medición de este parámetro.

Si el Plan no establece otra regulación, en los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera, la altura reguladora se medirá, en vertical, desde la rasante de la acera hasta una línea paralela a la rasante natural del terreno que pase por la intersección entre el plano de fachada y la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

Se expresa en metros (m.).

2. Altura total

Se define la altura total como la dimensión vertical medida desde la rasante de la acera hasta el punto más alto del edificio, excluidos los elementos técnicos de las instalaciones.

Si el Plan no establece otra regulación, en las calles con pendiente y en los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera, la medición de este parámetro se realizará de forma similar a la indicada en el punto anterior.

Se expresa en metros (m.).

3. Número de plantas

El número de plantas que componen un edificio incluida la planta baja y el ático, si existe constituye el parámetro denominado número de plantas.

No se consideran a efectos de este parámetro las entreplantas, ni los sótanos y semisótanos. En las calles con pendiente se estará a lo dispuesto para la altura reguladora.

4. Medianera

A los efectos de esta norma, se denomina medianera a la pared lateral límite entre dos edificaciones, que se levanta desde los cimientos hasta la cubierta, aunque su continuidad se interrumpa con patios o similares.

5. Planta baja

Se denomina planta baja a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del suelo –o, en su caso, de la solera– se encuentra a una cota igual o inferior a un metro y cincuenta centímetros desde la rasante de la acera y la cara inferior del forjado del techo se sitúa a una cota superior a dicha distancia.

Si el Plan no establece otra regulación, en los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera, la cota se medirá, en vertical, desde la rasante de la acera hasta una línea paralela a la rasante natural del terreno que pase por la intersección entre el plano de fachada y la cara inferior del forjado del suelo.

6. Planta piso

Se entiende por planta piso aquella planta situada por encima de la planta baja.

7. Planta ático

Se denomina planta ático a la última planta de un edificio, siempre que su fachada se encuentre retranqueada de los planos de fachada del inmueble.

8. Aprovechamiento bajo cubierta

Se denomina aprovechamiento bajo cubierta a la utilización del espacio comprendido entre la cubierta inclinada del edificio y el forjado del techo de la última planta.

9. Entreplanta

Se denomina entreplanta a aquella planta que tiene el forjado del suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja.

La superficie de la entreplanta no podrá superar el sesenta por ciento de la superficie de la planta baja.

10. Sótano

Se denomina sótano a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del techo se sitúa por debajo del plano horizontal que contiene la rasante de la acera.

En los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera, se considerará sótano a aquella planta o porción de la misma cuya cara inferior del forjado de techo se encuentre por debajo del plano que contiene la rasante natural del terreno.

10. Semisótano

Se denomina semisótano a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del techo se encuentra entre el plano horizontal que contiene la rasante de la acera y el situado a un metro y veinte centímetros por encima de dicho plano.

En los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera, se considerará semisótano a aquella planta o porción de la misma cuya cara inferior del forjado de techo se encuentre entre el plano que contiene la rasante natural del terreno y el situado a un metro y veinte centímetros por encima de dicho plano.

11. Soportal

Se entiende por soportal el espacio de uso público resultante del retranqueo de la edificación en la planta baja, respecto del plano de fachada del inmueble.

12. Pasaje

Se entiende por pasaje aquel espacio de uso público situado en la planta baja de un edificio, que proporciona acceso a otros espacios o edificaciones.

13. Altura de planta

Se entiende por altura de planta la distancia vertical entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

Se expresa en metros (m.).

14. Altura libre de planta

Se entiende por altura libre de planta la distancia vertical entre el pavimento y la cara inferior del forjado de techo o, en su caso, del falso techo de una planta.

Se expresa en metros (m.).

15. Cuerpos volados

Se entienden por cuerpos volados aquellas partes de la edificación que sobresalen de los planos que definen el volumen del edificio y que tienen carácter habitable u ocupable por las personas, tales como balcones, miradores, terrazas o similares.

16. Elementos salientes

Se entienden por elementos salientes aquellos elementos constructivos fijos que sobresalen de los planos que definen el volumen del edificio, sin carácter habitable u ocupable por las personas, tales como zócalos, aleros, cornisas, marquesinas, rótulos o similares.

17. Edificaciones auxiliares

Se denominan edificaciones auxiliares aquellas edificaciones que albergan usos complementarios al uso del inmueble principal, tales como porterías, garajes, almacenes, trasteros, invernaderos, lavaderos o similares.

Computarán a efectos de calcular la edificabilidad, salvo que se sitúen en el sótano o en el semisótano.

18. Elementos técnicos de las instalaciones

Se entienden por elementos técnicos de las instalaciones aquellos elementos integrantes de las instalaciones al servicio del inmueble, tales como depósitos de agua, equipos de acondicionamiento de aire, filtros de aire, conductos de ventilación, antenas, pararrayos, elementos para el tendido de ropa o similares.

19. Patios de luces y ventilación

Se denominan patios de luces y ventilación a los espacios no construidos y ubicados en el interior del volumen general de la edificación, que garantizan adecuada iluminación y ventilación a dependencias del inmueble.

A1.6.- Sistemas de ordenación

1. Sistemas de ordenación

Los sistemas de ordenación son los diferentes modos de regular las edificaciones, en función de los parámetros urbanísticos utilizados en su definición.

2. Clases

Se distinguen 3 clases de sistemas de ordenación: alineación de calle, edificación aislada y definición volumétrica.

3. Ordenación por alineación de calle

a) El sistema de ordenación que se caracteriza porque las edificaciones se disponen de manera continua a lo largo de las alineaciones de los viales se denomina ordenación por alineación de calle.

b) Los parámetros urbanísticos definitorios de la ordenación por alineación de calle son la alineación de vial, la altura reguladora y la profundidad edificable.

c) El elemento característico que resulta de la ordenación por alineación de calle es la manzana.

4. Ordenación por edificación aislada

a) El sistema de ordenación que se caracteriza porque los edificios se disponen separados de los lindes de la parcela se denomina ordenación por edificación aislada.

b) Los parámetros urbanísticos fundamentales de la ordenación por edificación aislada son el coeficiente de edificabilidad neta, el coeficiente de ocupación, las distancias a lindes y la altura reguladora.

c) El tipo de edificio que se obtiene en la ordenación por edificación aislada se denomina bloque.

5. Ordenación por definición volumétrica

a) El sistema de ordenación que se caracteriza porque las edificaciones se definen por referencia a cuerpos volumétricos se denomina ordenación por definición volumétrica.

b) Los parámetros urbanísticos relevantes en la ordenación por definición volumétrica son el coeficiente de edificabilidad neta, la altura reguladora y las alineaciones del volumen.

c) El cuerpo edificatorio que resulta de la ordenación por definición volumétrica se denomina volumen.

A1.7.- Tipologías edificatorias

1. Tipologías edificatorias

a) Las tipologías edificatorias son los diversos modos de disponer la edificación en relación con la parcela.

b) Las edificaciones características que resultan de los diferentes sistemas de ordenación (manzana, bloque y volumen) son susceptibles de diferenciarse en tipologías edificatorias, en función de la relación que se establece entre esas edificaciones y la parcela.

2. Manzana compacta

Se denomina manzana compacta a aquella manzana en la que predomina la superficie ocupada por las construcciones respecto a los espacios libres interiores, que se distribuyen de modo disperso y aleatorio en las diferentes parcelas que componen la manzana.

3. Manzana cerrada

Se considera manzana cerrada a aquella manzana en la que las alineaciones interiores de los edificios configuran un espacio libre central que puede estar ocupado en la planta baja en el interior de la manzana.

4. Bloque exento

Se denomina bloque exento a la edificación que se sitúa separada de todos los lindes de la parcela.

5. Bloque adosado

Se considera que un bloque está adosado cuando la edificación se adosa al menos a uno de los lindes de la parcela para formar agrupaciones de edificios con las parcelas contiguas.

6. Volumen específico

Se denomina volumen específico a aquella edificación que se ciñe a un volumen concreto predeterminado.

7. Volumen contenedor

Se denomina volumen contenedor a la envolvente virtual en cuyo interior se concreta la edificación.

A1.8.- Usos globales

1. Usos globales

a) Se considera uso global el uso predominante de las edificaciones de un área determinada.

b) Los usos globales se diferencian en las categorías siguientes: residencial, industrial y actividades económicas y servicios.

2. Uso residencial

a) Se incluyen en el uso residencial las actividades de residencia de personas, tanto permanentes como temporales, excepto las residencias de carácter colectivo.

b) Dentro del uso global residencial se establece una subdivisión en función del número de viviendas que se disponen en cada parcela:

a.1) Residencial unitario es el uso que designa aquellas zonas en las que existe una sola vivienda por parcela.

b.2) Residencial múltiple es el uso que designa aquellas zonas en las que existe más de una vivienda por parcela.

3. Uso industrial

Se incluyen en el uso industrial todas las actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación, reparación, almacenamiento y distribución de productos, incluso los talleres artesanales.

4. Uso actividades económicas y servicios

Se incluyen en el uso actividades económicas y servicios todas las actividades relacionadas con servicios de tipo comercial, hotelero, oficinas, recreativo, residencias colectivas, aparcamientos y similares.

A1.9.- Zonas de ordenación urbanística

1. Zona de ordenación urbanística

Se considera una zona de ordenación urbanística a un área que presenta un tejido urbanístico característico y diferenciado. Constituye el ámbito de aplicación de una determinada normativa urbanística.

2. Configuración de las zonas de ordenación urbanística

Todas las zonas de ordenación urbanística se configuran mediante la integración de 3 variables urbanísticas: un sistema de ordenación, una tipología edificatoria y un uso global.

4. Relación de zonas de ordenación urbanística

La combinación de las 3 variables urbanísticas mencionadas en el punto anterior (utilizando los diferentes valores que puede adoptar cada variable y eliminando las combinaciones que resultan incoherentes) da como resultado la configuración de las zonas de ordenación urbanística que se relacionan a continuación:

• RESIDENCIAL	MANZANA	COMPACTA
• RESIDENCIAL	MANZANA	CERRADA
• RESIDENCIAL	UNITARIO	BLOQUE EXENTO
• RESIDENCIAL	MÚLTIPLE	BLOQUE EXENTO
• RESIDENCIAL	UNITARIO	BLOQUE ADOSADO
• RESIDENCIAL	MÚLTIPLE	BLOQUE ADOSADO
• RESIDENCIAL	MÚLTIPLE	VOLUMEN ESPECÍFICO
• RESIDENCIAL	MÚLTIPLE	VOLUMEN CONTENEDOR
• INDUSTRIAL/AES	MANZANA	COMPACTA
• INDUSTRIAL/AES	BLOQUE	EXENTO
• INDUSTRIAL/AES	BLOQUE	ADOSADO
• AES	VOLUMEN	ESPECÍFICO
• AES	VOLUMEN	CONTENEDOR

**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE JUMILLA**C.I.F. P 3002200-H
Cánovas del Castillo, 31
30520 JUMILLA (Murcia)**ANEXO 2.- FICHA DE PLANEAMIENTO DEL PLAN PARCIAL.**

FICHA SEGÚN MODELO PGMO		
P.G.M.O. DE JUMILLA		FICHA NUM:
FICHAS DE SECTORES		DENOMINACIÓN DE LA ZONA:
URBANIZABLES		MONTENATURA GOLF RESORT

DESCRIPCIÓN:		
Desarrollo turístico-residencial de mínima densidad al sur del término municipal.		
CLASE DE SUELO	FIGURA DE DESARROLLO	USO CARACTERÍSTICO
Urbanizable Sectorizado	Plan Parcial	RESIDENCIAL

OBJETIVOS:
Potenciar las características y peculiaridades que distinguen este sector de otros suelos urbanizables con que cuenta el Municipio, mediante un modelo de desarrollo urbanístico singular.
CRITERIOS / OBSERVACIONES:
Para la aprobación del Plan Parcial será preciso resolver las condiciones de conexión y garantizar los servicios necesarios.

SUPERFICIE ESTIMADA DEL SECTOR (m²)	4.743.285
APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA (m²/m²)	0,2121
EDIFICABILIDAD (m²)	1.006.051
PORCENTAJE VINCULANTE DE S.G. ADSCRITOS/SUPERFICIE (%)	13,91
SUPERFICIE DE S.G. ADSCRITOS (m²)	659.832
APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA (m²/m²)	0,2121
EDIFICABILIDAD SUPERFICIE DE S.G. ADSCRITOS (m²)	139.950
EDIFICABILIDAD TOTAL (m²)	1.146.001

RESERVAS MÍNIMAS PARA DOTACIONES PÚBLICAS (m²):		
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	TOTAL
474.328 (art. 106. e)	474.328 (art. 106. f. 1)	948.656



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE JUMILLA

C.I.F. P 3002200-H

Cánovas del Castillo, 31
30520 **JUMILLA** (Murcia)

ELEMENTOS DE SISTEMAS GENERALES CUYO SUELO SE ADSCRIBE AL ÁMBITO:

SGEL: delimitado en planos, correspondiente a suelos inicialmente NUam y UEss.

SGH: cauce de las ramblas que discurren por el Sector.

RVLC: La Red Viaria Local de Conexión, aún no tratándose de un Sistema General, se gestionará y ejecutará con cargo al Sector mediante Plan Especial y Proyecto de Expropiación.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE JUMILLA

C.I.F. P 3002200-H

Cánovas del Castillo, 31
30520 JUMILLA (Murcia)

FICHA PLAN PARCIAL "MONTENATURA GOLF RESORT"

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD						
PROPIETARIO	FINCA	PARTICIPACIÓN	APROVECHAMIENTO	SUPERFICIE		
URBANIZADOR	"EL HORNILLO" Y "LOS CUCOS"	SUPERFICIE TOTAL DE LAS FINCAS		7.262.342		
URBANIZADOR	"EL HORNILLO" Y "LOS CUCOS"	SUPERFICIE DE LAS FINCAS FUERA DEL ÁMBITO (Nuam)		1.859.225		
TOTAL (urbanizador dentro del ámbito)		98,45%	100,00%	5.403.117		
OTROS (fuera del ámbito)	VIALES DE CONEXIÓN (RVLC)	1,45%	0,00%	79.411		
URBANIZADOR (fuera del ámbito)	DEPÓSITO (Ilaa)	0,10%	0,00%	5.572		
TOTAL (ÁMBITO+RVLC+ILaa)		100,00%	100,00%	5.488.100		

CLASIFICACIÓN DEL SUELO				
	PGMO de JUMILLA		PLAN PARCIAL	
NO URBANIZABLE PROTECCIÓN AMBIENTAL	NUam	476.298	SGEL	465.976
SISTEMA GENERAL HIDRÁULICO	SGH	173.726	SGH	193.856
SUELO URBANIZABLE SIN SECTORIZAR (RES)	UEss	4.753.093	UEs	4.743.285
TOTAL SUELO EN ÁMBITO DE ACTUACIÓN		5.403.117		5.403.117
RED VIARIA LOCAL DE CONEXIÓN	UEss	79.411	RVLC	79.411
DEPÓSITO 1	NUam	5.572	ILaa	5.572
TOTAL SUELO ÁMBITO + RVLC+ILaa		5.488.100		5.488.100

APROVECHAMIENTOS Y ESTÁNDARES					
SUPERFICIE DEL SECTOR (Ámbito de Actuación - Sistemas Generales)					4.743.285
APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA (Aref)	m ² /m ² s	0,2121	APROVECHAMIENTO RESULTANTE (A _{TOTAL})	m ² t	1.146.001
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD (IE _{res})	m ² /m ² s	0,2203	APROVECHAMIENTO RESIDENCIAL (A _{res})	m ² t	1.045.000
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD (IE _{aes})	m ² /m ² s	0,0213	APROVECHAMIENTO ACT ECON Y SER (A _{aes})	m ² t	101.001
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD (IE _{rdmi})	m ² /m ² s	0,2416	0,2420 ≤ 0,25=máximo categoría rdmi (Ley 1/2.001)		
NÚMERO DE VIVIENDAS	1viv / 100 m ²	10.450	HABITANTES	3 hab / viv	31.350
VIVIENDAS POR HECTAREA	viv / Ha	22	APARCAMIENTO	1veh/100m ²	11.460

SUELO DOTACIONAL PÚBLICO					
	ESTÁNDAR		PLAN PARCIAL		
			% SECTOR	%ÁMBITO	m ² s
SIST. GEN. ESPACIOS LIBRES (SGEL)	10,00%	474.329	10,00%	8,78%	474.491
SISTEMA GENERAL HIDRÁULICO (SGH)			4,09%	3,59%	193.856
ZONA VERDE (ZV)	10,00%	474.329	6,18%	5,43%	293.332
EQUIPAMIENTO PÚBLICO (EQ)	10,00%	474.329	5,00%	4,39%	237.178
RED VIARIA (RV)			13,76%	12,08%	652.637
APARCAMIENTO VIARIO (RVap)		11.460 pl.	2,44%	2,14%	115.745
E.D.A.R. (ILdp)			0,12%	0,11%	5.830
DEPÓSITO 2 (ILaa)			0,20%	0,18%	9.538
TOTAL SUELO DOTACIONAL PÚBLICO			41,80%	36,69%	1.982.607
RED VIARIA LOCAL DE CONEXIÓN (RVLC)				Fuera del ámbito	79.411
DEPÓSITO 1 (ILaa)				Fuera del ámbito	5.572

SUELO LUCRATIVO					
	MÍNIMO		PLAN PARCIAL		
			% SECTOR	%ÁMBITO	m ² s
ZONA VERDE PRIVADA (ZVpri)	7,63%	361.993	7,69%	6,75%	364.976
EQUIPAMIENTO PRIVADO (GOLF)	5,00%	237.151	27,29%	23,96%	1.294.596
TOTAL DOTACIONAL PRIVADO			34,99%	30,72%	1.659.572
RESIDENCIAL (RES)			33,45%	29,36%	1.586.451
ACTIVIDADES ECONÓMICAS Y SERVICIOS (AES)			3,68%	3,23%	174.487
TOTAL RESIDENCIAL Y ACTIVIDADES ECONÓMICAS Y SERVICIOS			37,12%	32,59%	1.760.938
TOTAL SUELO LUCRATIVO			72,11%	63,31%	3.420.510
SUELO NETO/VIVIENDA	152	TECHO VIVIENDA	100	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD NETA	0,6587
SUELO AES	174.487	TECHO AES	101.001	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD NETA	0,5788



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE JUMILLA

C.I.F. P 3002200-H

Cánovas del Castillo, 31
30520 JUMILLA (Murcia)**ANEXO 3.- CUADROS RESUMEN DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS. USO RESIDENCIAL**

CUADRO RESUMEN RESIDENCIAL							
TIPOLOGÍA	SUPERFICIE (m ² s)	ZONA VERDE PRIVADA (ZVpri)	SUPERFICIE NETA (m ² s)	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD (m ² t/m ² s)	EDIFICABILIDAD (m ² t)	NÚMERO DE VIVIENDAS	
TOTAL TIPOLOGÍA R _{ASL}	658.772	0	658.772	0,3294	216.968	1.316	
TOTAL TIPOLOGÍA R _{PAR}	478.518	89.497	389.021	0,6587	256.249	2.562	
TOTAL TIPOLOGÍA R _{ADO}	814.137	275.479	538.658	1,0615	571.783	6.572	
TOTAL RESIDENCIAL	1.951.427	364.976	1.586.451	0,6587	1.045.000	10.450	
BARRIO 1							
PARCELA	TIPOLOGÍA	SUPERFICIE (m ² s)	ZONA VERDE PRIVADA (ZVpri)	SUPERFICIE NETA (m ² s)	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD (m ² t/m ² s)	EDIFICABILIDAD (m ² t)	NÚMERO DE VIVIENDAS
B1-R1	R _{PAR}	16.725	3.128	13.597	0,6587	8.956	90
B1-R2	R _{PAR}	10.464	1.957	8.507	0,6587	5.604	56
B1-R3	R _{PAR}	10.823	2.024	8.799	0,6587	5.796	58
B1-R4	R _{PAR}	17.035	3.186	13.849	0,6587	9.122	91
B1-R5	R _{PAR}	5.148	963	4.185	0,6587	2.757	28
B1-R6	R _{PAR}	13.315	2.490	10.825	0,6587	7.130	71
B1-R7	R _{PAR}	5.057	946	4.111	0,6587	2.708	27
B1-R8	R _{PAR}	8.447	1.580	6.867	0,6587	4.523	45
B1-R9	R _{PAR}	4.544	850	3.694	0,6587	2.433	24
SUBTOTAL		91.558	17.124	74.434	0,6587	49.030	490
TOTAL BARRIO 1		91.558	17.124	74.434	0,6587	49.030	490
BARRIO 2							
PARCELA	TIPOLOGÍA	SUPERFICIE (m ² s)	ZONA VERDE PRIVADA (ZVpri)	SUPERFICIE NETA (m ² s)	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD (m ² t/m ² s)	EDIFICABILIDAD (m ² t)	NÚMERO DE VIVIENDAS
B2-R1	R _{ADO}	7.060	2.389	4.671	1,0615	4.958	57
B2-R2	R _{ADO}	13.216	4.472	8.744	1,0615	9.282	107
B2-R3	R _{ADO}	8.866	3.000	5.866	1,0615	6.227	72
B2-R4	R _{ADO}	6.770	2.291	4.479	1,0615	4.755	55
B2-R5	R _{ADO}	14.308	4.841	9.467	1,0615	10.049	115
B2-R6	R _{ADO}	5.745	1.944	3.801	1,0615	4.035	46
SUBTOTAL		55.965	18.937	37.028	1,0615	39.305	452
TOTAL BARRIO 2		55.965	18.937	37.028	1,0615	39.305	452
BARRIO 3							
PARCELA	TIPOLOGÍA	SUPERFICIE (m ² s)	ZONA VERDE PRIVADA (ZVpri)	SUPERFICIE NETA (m ² s)	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD (m ² t/m ² s)	EDIFICABILIDAD (m ² t)	NÚMERO DE VIVIENDAS
B3-R1	R _{ASL}	3.640	0	3.640	0,3294	1.199	7
B3-R2	R _{ASL}	5.933	0	5.933	0,3294	1.954	12
B3-R3	R _{ASL}	15.082	0	15.082	0,3294	4.967	30
B3-R4	R _{ASL}	8.587	0	8.587	0,3294	2.828	17
B3-R5	R _{ASL}	8.987	0	8.987	0,3294	2.960	18
B3-R6	R _{ASL}	16.857	0	16.857	0,3294	5.552	34
B3-R7	R _{ASL}	16.819	0	16.819	0,3294	5.539	34
B3-R8	R _{ASL}	16.798	0	16.798	0,3294	5.532	34
B3-R9	R _{ASL}	16.764	0	16.764	0,3294	5.521	34
B3-R10	R _{ASL}	12.017	0	12.017	0,3294	3.958	24
B3-R11	R _{ASL}	9.747	0	9.747	0,3294	3.210	19
B3-R12	R _{ASL}	8.713	0	8.713	0,3294	2.870	17
B3-R13	R _{ASL}	4.236	0	4.236	0,3294	1.395	8
SUBTOTAL		144.180	0	144.180	0,3294	47.486	288
TOTAL BARRIO 3		144.180	0	144.180	0,3294	47.486	288



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE JUMILLA

C.I.F. P 3002200-H

Cánovas del Castillo, 31
30520 JUMILLA (Murcia)

BARRIO 4							
PARCELA	TIPOLOGÍA	SUPERFICIE (m ² s)	ZONA VERDE PRIVADA (ZVpri)	SUPERFICIE NETA (m ² s)	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD (m ² t/m ² s)	EDIFICABILIDAD (m ² t)	NÚMERO DE VIVIENDAS
B4-R1	R _{ASL}	8.005	0	8.005	0,3294	2.636	16
B4-R2	R _{ASL}	11.484	0	11.484	0,3294	3.782	23
B4-R3	R _{ASL}	14.447	0	14.447	0,3294	4.758	29
B4-R4	R _{ASL}	16.548	0	16.548	0,3294	5.450	33
B4-R5	R _{ASL}	14.908	0	14.908	0,3294	4.910	30
B4-R6	R _{ASL}	13.684	0	13.684	0,3294	4.507	27
B4-R7	R _{ASL}	13.254	0	13.254	0,3294	4.365	27
SUBTOTAL		92.330	0	92.330	0,3294	30.409	185
TOTAL BARRIO 4		92.330	0	92.330	0,3294	30.409	185
BARRIO 5							
PARCELA	TIPOLOGÍA	SUPERFICIE (m ² s)	ZONA VERDE PRIVADA (ZVpri)	SUPERFICIE NETA (m ² s)	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD (m ² t/m ² s)	EDIFICABILIDAD (m ² t)	NÚMERO DE VIVIENDAS
B5-R1	R _{ASL}	9.947	0	9.947	0,3294	3.276	20
B5-R3	R _{ASL}	11.176	0	11.176	0,3294	3.681	22
B5-R5	R _{ASL}	19.385	0	19.385	0,3294	6.384	39
B5-R6	R _{ASL}	17.293	0	17.293	0,3294	5.695	35
B5-R7	R _{ASL}	4.230	0	4.230	0,3294	1.393	8
B5-R8	R _{ASL}	17.880	0	17.880	0,3294	5.889	36
B5-R9	R _{ASL}	2.454	0	2.454	0,3294	808	5
B5-R10	R _{ASL}	19.861	0	19.861	0,3294	6.541	40
B5-R11	R _{ASL}	4.446	0	4.446	0,3294	1.464	9
B5-R12	R _{ASL}	17.737	0	17.737	0,3294	5.842	35
B5-R13	R _{ASL}	4.487	0	4.487	0,3294	1.478	9
B5-R14	R _{ASL}	19.233	0	19.233	0,3294	6.334	38
B5-R15	R _{ASL}	4.189	0	4.189	0,3294	1.380	8
B5-R16	R _{ASL}	14.023	0	14.023	0,3294	4.618	28
SUBTOTAL		166.341	0	166.341	0,3294	54.785	332
B5-R2	R _{PAR}	13.425	2.511	10.914	0,6587	7.189	72
B5-R4	R _{PAR}	19.632	3.672	15.960	0,6587	10.513	105
SUBTOTAL		33.057	6.183	26.874	0,6587	17.702	177
TOTAL BARRIO 5		199.398	6.183	193.215	0,3752	72.487	509
BARRIO 6							
PARCELA	TIPOLOGÍA	SUPERFICIE (m ² s)	ZONA VERDE PRIVADA (ZVpri)	SUPERFICIE NETA (m ² s)	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD (m ² t/m ² s)	EDIFICABILIDAD (m ² t)	NÚMERO DE VIVIENDAS
B6-R1	R _{PAR}	30.608	5.725	24.883	0,6587	16.391	164
B6-R2	R _{PAR}	17.996	3.366	14.630	0,6587	9.637	96
B6-R3	R _{PAR}	19.839	3.710	16.129	0,6587	10.624	106
B6-R4	R _{PAR}	29.186	5.459	23.727	0,6587	15.629	156
B6-R9	R _{PAR}	30.517	5.708	24.809	0,6587	16.342	163
B6-R14	R _{PAR}	12.720	2.379	10.341	0,6587	6.812	68
SUBTOTAL		140.866	26.346	114.520	0,6587	75.435	753
B6-R5	R _{ADO}	23.205	7.852	15.353	1,0615	16.297	188
B6-R6	R _{ADO}	15.298	5.176	10.122	1,0615	10.744	123
B6-R7	R _{ADO}	20.173	6.826	13.347	1,0615	14.168	163
B6-R8	R _{ADO}	12.556	4.249	8.307	1,0615	8.818	101
B6-R10	R _{ADO}	6.555	2.218	4.337	1,0615	4.604	53
B6-R11	R _{ADO}	7.109	2.405	4.704	1,0615	4.993	57
B6-R12	R _{ADO}	7.031	2.379	4.652	1,0615	4.938	57
B6-R13	R _{ADO}	6.094	2.062	4.032	1,0615	4.280	49
SUBTOTAL		98.021	33.167	64.854	1,0615	68.842	791
TOTAL BARRIO 6		238.887	59.513	179.374	0,8043	144.276	1.544



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE JUMILLA

C.I.F. P 3002200-H

Cánovas del Castillo, 31
30520 JUMILLA (Murcia)

BARRIO 7							
PARCELA	TIPOLOGÍA	SUPERFICIE (m ² s)	ZONA VERDE PRIVADA (ZVpri)	SUPERFICIE NETA (m ² s)	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD (m ² t/m ² s)	EDIFICABILIDAD (m ² t)	NÚMERO DE VIVIENDAS
B7-R1	R _{ASL}	12.890	0	12.890	0,3294	4.245	26
B7-R2	R _{ASL}	23.832	0	23.832	0,3294	7.849	48
B7-R3	R _{ASL}	10.049	0	10.049	0,3294	3.310	20
B7-R4	R _{ASL}	5.146	0	5.146	0,3294	1.695	10
B7-R5	R _{ASL}	5.335	0	5.335	0,3294	1.757	11
B7-R7	R _{ASL}	13.739	0	13.739	0,3294	4.525	27
B7-R8	R _{ASL}	8.744	0	8.744	0,3294	2.880	17
B7-R9	R _{ASL}	13.100	0	13.100	0,3294	4.315	26
B7-R13	R _{ASL}	7.718	0	7.718	0,3294	2.542	15
B7-R14	R _{ASL}	28.129	0	28.129	0,3294	9.264	56
B7-R15	R _{ASL}	37.904	0	37.904	0,3294	12.484	76
B7-R16	R _{ASL}	14.001	0	14.001	0,3294	4.611	28
B7-R17	R _{ASL}	6.077	0	6.077	0,3294	2.001	12
SUBTOTAL		186.664	0	186.664	0,3294	61.478	372
B7-R6	R _{PAR}	7.938	1.485	6.453	0,6587	4.251	43
B7-R10	R _{PAR}	19.142	3.580	15.562	0,6587	10.251	103
B7-R11	R _{PAR}	14.632	2.737	11.895	0,6587	7.836	78
B7-R12	R _{PAR}	9.013	1.686	7.327	0,6587	4.827	48
B7-R18	R _{PAR}	20.467	3.828	16.639	0,6587	10.960	110
B7-R22	R _{PAR}	8.161	1.526	6.635	0,6587	4.370	44
B7-R24	R _{PAR}	17.629	3.297	14.332	0,6587	9.440	94
B7-R25	R _{PAR}	18.250	3.413	14.837	0,6587	9.773	98
B7-R26	R _{PAR}	8.176	1.529	6.647	0,6587	4.378	44
SUBTOTAL		123.408	23.081	100.327	0,6587	66.086	662
B7-R19	R _{ADO}	21.245	7.189	14.056	1,0615	14.921	171
B7-R20	R _{ADO}	10.379	3.512	6.867	1,0615	7.289	84
B7-R21	R _{ADO}	15.290	5.174	10.116	1,0615	10.738	123
B7-R23	R _{ADO}	20.737	7.017	13.720	1,0615	14.564	167
SUBTOTAL		67.651	22.891	44.760	1,0615	47.512	545
TOTAL BARRIO 7		377.723	45.972	331.751	0,5277	175.076	1.579
BARRIO 8							
PARCELA	TIPOLOGÍA	SUPERFICIE (m ² s)	ZONA VERDE PRIVADA (ZVpri)	SUPERFICIE NETA (m ² s)	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD (m ² t/m ² s)	EDIFICABILIDAD (m ² t)	NÚMERO DE VIVIENDAS
B8-R1	R _{ASL}	12.316	0	12.316	0,3294	4.056	25
B8-R2	R _{ASL}	31.482	0	31.482	0,3294	10.369	63
B8-R3	R _{ASL}	25.459	0	25.459	0,3294	8.385	51
SUBTOTAL		69.257	0	69.257	0,3294	22.810	139
B8-R4	R _{PAR}	15.876	2.969	12.907	0,6587	8.502	85
B8-R5	R _{PAR}	20.147	3.768	16.379	0,6587	10.789	108
SUBTOTAL		36.023	6.737	29.286	0,6587	19.291	193
B8-R6	R _{ADO}	22.509	7.616	14.893	1,0615	15.808	182
B8-R7	R _{ADO}	17.929	6.067	11.862	1,0615	12.592	145
B8-R8	R _{ADO}	23.128	7.826	15.302	1,0615	16.243	187
B8-R9	R _{ADO}	21.354	7.226	14.128	1,0615	14.997	172
B8-R10	R _{ADO}	21.642	7.323	14.319	1,0615	15.200	175
B8-R11	R _{ADO}	17.492	5.919	11.573	1,0615	12.285	141
B8-R12	R _{ADO}	23.716	8.025	15.691	1,0615	16.656	192
B8-R13	R _{ADO}	12.789	4.327	8.462	1,0615	8.982	103
B8-R14	R _{ADO}	9.982	3.378	6.604	1,0615	7.011	81
SUBTOTAL		170.541	57.706	112.835	1,0615	119.774	1.378
TOTAL BARRIO 8		275.821	64.443	211.378	0,7658	161.874	1.710

**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE JUMILLA**

C.I.F. P 3002200-H

Cánovas del Castillo, 31
30520 JUMILLA (Murcia)

BARRIO 9							
PARCELA	TIPOLOGÍA	SUPERFICIE (m ² s)	ZONA VERDE PRIVADA (ZVpri)	SUPERFICIE NETA (m ² s)	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD (m ² t/m ² s)	EDIFICABILIDAD (m ² t)	NÚMERO DE VIVIENDAS
B9-R1	R _{PAR}	13.776	2.577	11.199	0,6587	7.377	74
B9-R2	R _{PAR}	17.404	3.255	14.149	0,6587	9.320	93
B9-R3	R _{PAR}	22.426	4.194	18.232	0,6587	12.009	120
SUBTOTAL		53.606	10.026	43.580	0,6587	28.706	287
B9-R4	R _{ADO}	23.219	7.857	15.362	1,0615	16.307	187
B9-R5	R _{ADO}	20.236	6.847	13.389	1,0615	14.212	163
B9-R6	R _{ADO}	16.936	5.731	11.205	1,0615	11.894	137
B9-R7	R _{ADO}	15.404	5.212	10.192	1,0615	10.819	124
B9-R8	R _{ADO}	6.427	2.175	4.252	1,0615	4.514	52
B9-R9	R _{ADO}	3.652	1.236	2.416	1,0615	2.565	29
B9-R10	R _{ADO}	10.868	3.677	7.191	1,0615	7.633	88
B9-R11	R _{ADO}	19.280	6.524	12.756	1,0615	13.541	156
B9-R12	R _{ADO}	14.681	4.968	9.713	1,0615	10.311	119
B9-R13	R _{ADO}	10.298	3.485	6.813	1,0615	7.232	83
B9-R14	R _{ADO}	14.679	4.967	9.712	1,0615	10.309	118
B9-R15	R _{ADO}	14.839	5.021	9.818	1,0615	10.422	120
B9-R16	R _{ADO}	20.104	6.803	13.301	1,0615	14.119	162
B9-R17	R _{ADO}	7.617	2.577	5.040	1,0615	5.350	61
B9-R18	R _{ADO}	13.774	4.661	9.113	1,0615	9.674	111
B9-R19	R _{ADO}	30.452	10.304	20.148	1,0615	21.387	247
B9-R20	R _{ADO}	31.064	10.511	20.553	1,0615	21.817	252
B9-R21	R _{ADO}	6.028	2.040	3.988	1,0615	4.234	49
SUBTOTAL		279.558	94.594	184.964	1,0615	196.340	2.258
TOTAL BARRIO 9		333.164	104.620	228.544	0,9847	225.045	2.545
BARRIO 10							
PARCELA	TIPOLOGÍA	SUPERFICIE (m ² s)	ZONA VERDE PRIVADA (ZVpri)	SUPERFICIE NETA (m ² s)	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD (m ² t/m ² s)	EDIFICABILIDAD (m ² t)	NÚMERO DE VIVIENDAS
B10-R1	R _{ADO}	13.062	4.420	8.642	1,0615	9.174	105
B10-R2	R _{ADO}	20.372	6.893	13.479	1,0615	14.308	164
B10-R3	R _{ADO}	14.281	4.832	9.449	1,0615	10.030	115
B10-R4	R _{ADO}	21.729	7.352	14.377	1,0615	15.261	175
B10-R5	R _{ADO}	17.322	5.861	11.461	1,0615	12.166	140
B10-R6	R _{ADO}	18.223	6.166	12.057	1,0615	12.798	147
B10-R7	R _{ADO}	19.049	6.446	12.603	1,0615	13.378	154
B10-R8	R _{ADO}	18.363	6.213	12.150	1,0615	12.897	148
SUBTOTAL		142.401	48.184	94.217	1,0615	100.011	1.148
TOTAL BARRIO 10		142.401	48.184	94.217	1,0615	100.011	1.148



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE JUMILLA
C.I.F. P 3002200-H
Cánovas del Castillo, 31
30520 JUMILLA (Murcia)

ANEXO 4.- CUADRO RESUMEN DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS. USO AES

ACTIVIDADES ECONÓMICAS Y SERVICIOS (AES)				
BARRIO	PARCELA	SUPERFICIE (m ² s)	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD (m ² t/m ² s)	EDIFICABILIDAD (m ² t)
B2	AES	45.082	0,5788	26.096
B3	AES	15.560	0,5788	9.007
B5	AES	3.462	0,5788	2.004
B6	AES	33.018	0,5788	19.112
B7	AES1	32.380	0,5788	18.743
	AES2	18.568	0,5788	10.748
B8	AES1	19.306	0,5788	11.175
	AES2	7.111	0,5788	4.116
TOTAL AES		174.487	0,5788	101.001

ANEXO 5.- CUADRO RESUMEN DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS. USO EQUIPAMIENTO PRIVADO (EQ_{PRI}) GOLF

EQUIPAMIENTO PRIVADO (EQ _{PRI}) GOLF	
	SUPERFICIE (m ² s)
EQUIPAMIENTO PRIVADO (EQ _{PRI}) GOLF	1.294.596
TOTAL EQUIPAMIENTO PRIVADO GOLF	1.294.596

ANEXO 6.- CUADRO RESUMEN DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS. USO EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS (EQ) GOLF

EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS (EQ)				
BARRIO	PARCELA	SUPERFICIE (m ² s)	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD (m ² t/m ² s)	EDIFICABILIDAD (m ² t)
B1	EQ	5.261	0,6508	3.424
B3	EQ	12.232	0,6508	7.960
B4	EQ	12.498	0,6508	8.134
B5	EQ	14.860	0,6508	9.671
B6	EQ	17.471	0,6508	11.370
B7	EQ1	9.972	0,6508	6.490
	EQ2	16.095	0,6508	10.474
	EQ3	8.492	0,6508	5.527
	EQ4	7.750	0,6508	5.044
B8	EQ1	7.300	0,6508	4.751
	EQ2	13.935	0,6508	9.069
	EQ3	28.226	0,6508	18.369
B9	EQ1	19.038	0,6508	12.390
	EQ2	20.813	0,6508	13.545
B10	EQ	43.235	0,6508	28.137
TOTAL EQ		237.178	0,6508	154.353

**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE JUMILLA**

C.I.F. P 3002200-H

Cánovas del Castillo, 31
30520 JUMILLA (Murcia)**ANEXO 7.- CUADRO RESUMEN DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS. USO ZONAS VERDES (ZV) Y ESPACIOS LIBRES (SGEL)**

ZONAS VERDES PÚBLICAS (ZV)				
BARRIO	ZV EN BARRIOS		ZV FUERA DE BARRIOS	
	PARCELA	SUPERFICIE (m²s)	PARCELA	SUPERFICIE (m²s)
B1			ZV1	3.969
B6	ZV1	3.194		
	ZV2	2.634		
	ZV3	5.030		
	ZV4	4.213		
	ZV5	7.240		
	ZV6	1.602		
B7	ZV1	7.424		
	ZV2	1.455		
	ZV3	3.707		
	ZV4	4.291		
	ZV5	4.120		
B8	ZV1	4.362	ZV1	25.978
	ZV2	3.774	ZV2	33.853
	ZV3	6.723	ZV3	4.972
	ZV4	8.465	ZV4	667
			ZV5	1.436
B9	ZV1	1.624	ZV1	38.214
	ZV2	4.044	ZV2	25.376
	ZV3	4.026	ZV3	6.920
	ZV4	4.025		
	ZV5	3.444		
B10			ZV1	36.740
			ZV2	8.048
			ZV3	21.762
SUBTOTAL ZV		85.397		207.935
TOTAL ZONAS VERDES ZV				293.332

SISTEMAS GENERALES (SG)			
			SUPERFICIE (m²s)
	SGEL-1	incluido en el sector	2.920
	SGEL-2	incluido en el sector	5.595
	SGEL-3	adscrito al sector	465.976
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES (SGEL)			474.491

**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE JUMILLA**

C.I.F. P 3002200-H

Cánovas del Castillo, 31
30520 JUMILLA (Murcia)***ANEXO 8.- CUADRO RESUMEN DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS. USO ZONA S(RV+AV) DESTINADA A VIARIO Y APARCAMIENTO DOTACIONAL PÚBLICO***

RED VIARIA Y APARCAMIENTOS PÚBLICOS (RV+AV)		
	Nº DE PLAZAS	SUPERFICIE (m ² s)
APARCAMIENTOS DE MINÚSVALIDOS (15 m ²)	229	3.435
OTROS APARCAMIENTOS (10 m ²)	11.231	112.310
SUBTOTAL APARCAMIENTOS	11.460	115.745
RESTO RED VIARIA		652.637
TOTAL RV+AV	11.460	768.382

ANEXO 9.- CUADRO RESUMEN DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS. USO ZONA (IL) DESTINADA A INFRAESTRUCTURAS LOCALES

INFRAESTRUCTURAS LOCALES (IL)			
		SUPERFICIE (m ² s)	
	ILdp	EDAR	5.830
	lIaa	DEPÓSITO 2	9.538
TOTAL INFRAESTRUCTURAS LOCALES (IL)			15.368