

- OFERTA ESPECÍFICA ADICIONAL RESTRINGIDA A LA PROMOCIÓN INTERNA PARA 1999

GRUPO, artº 25 Ley 30/84	CLASIFICACIÓN	N.º PL.	DENOMINACIÓN
C	Escala: ADMON. GENERAL Subescala: ADMINISTRATIVA	10	ADMINISTRATIVO DE ADMINISTRACIÓN GENERAL
D	Escala: ADMON. ESPECIAL Subescala: SERV. ESPECIAL Clase: PERSONAL OFICIO	8	AUXILIAR PRÁCTICO DE RÉGIMEN INTERIOR
D	Escala: ADMON. ESPECIAL Subescala: SERV. ESPEC. Clase: PERSONAL OFICIO	3	OFICIAL DE TRÁFICO
D	Escala: ADMON. ESPECIAL Subescala: SERV. ESPEC. Clase: PERSONAL OFICIO	4	OFICIAL MANTENIMTO. INSTALAC.. DEPORTIVAS CON PISCINAS
D	Escala: ADMON. ESPECIAL Subescala: SERV. ESPEC. Clase: PERSONAL OFICIO	5	OFICIAL DE OFICIOS
E	Escala: ADMON. ESPECIAL Subescala: SERV. ESPEC. Clase: PERSONAL OFICIO	5	CONSERJE DE COLEGIO PÚBLICO

Murcia, 15 de junio de 1999.—El Secretario General. —V.º B.º, El Alcalde Presidente.

Murcia

8497 Gerencia de Urbanismo. Aprobación definitiva del cambio de sistema de actuación de cooperación a compensación y aprobación definitiva de los Estatutos y Bases de Actuación en el Polígono Único del E.D. El Bojar (Gestión-Compensación: 2066GC98).

El Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 29 de abril de 1999, acordó aprobar definitivamente el cambio de sistema de actuación de cooperación a compensación así como aprobar definitivamente los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación a constituir para la ejecución de las obras de urbanización del Polígono único del Estudio de Detalle de El Bojar.

Lo que se publica para conocimiento y efectos de las personas interesadas, significándoles que contra la presente resolución se podrá interponer, con carácter potestativo, recurso de reposición ante el mismo órgano que la ha dictado, en el plazo de un mes a contar del día siguiente al de la publicación del presente anuncio y contra la resolución expresa o presunta de dicho recurso, 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 del siguiente día a aquel en que le sea notificada dicha resolución, si ésta es expresa, o desde que pueda entenderse desestimado por silencio administrativo.

Igualmente se podrá interponer directamente recurso contencioso administrativo ante el órgano de dicha Jurisdicción y en el plazo indicado.

Asimismo y de conformidad con el artículo 59.4 de la Ley de Procedimiento Administrativo Común y 194 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, este anuncio servirá de notificación con carácter general a todas aquellas personas cuyo domicilio resulte desconocido.

Murcia, 3 de mayo de 1999.—El Teniente Alcalde de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente.

Murcia

8744 Gerencia de Urbanismo. Aprobación definitiva del Plan Parcial de desarrollo de la primera etapa del programa de actuación urbanística "Mosa Traiectum", al Norte de los Martínez del Puerto.

El Pleno de la Corporación, en sesión celebrada el día 30 de julio de 1998, acordó aprobar definitivamente el proyecto de Plan Parcial de desarrollo de la primera etapa del Programa de Actuación Urbanística "Mosa Traiectum", al Norte de Los Martínez del Puerto, incorporando la subsanación parcial de deficiencias técnicas señaladas al respecto por las Administraciones autonómica y municipal, a cuyo texto refundido se prestó conformidad por el Consejo de la Gerencia de Urbanismo en sesión del día 26 de abril de 1999.

Contra el referido acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse, con carácter potestativo, recurso de reposición ante el mismo órgano que lo ha adoptado, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de aparición del presente anuncio en el Boletín Oficial de la Región de Murcia, y, contra la resolución expresa o presunta de dicho recurso, recurso contencioso-administrativo ante la Sala de dicha Jurisdicción del Tribunal Superior de Justicia de Murcia, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a aquél en que sea notificada dicha resolución, si ésta es expresa, o desde que pueda entenderse desestimado por silencio administrativo.

Asimismo se podrá interponer directamente recurso contencioso-administrativo, ante el Órgano de dicha Jurisdicción y en el plazo indicados.

NORMAS Y ORDENANZAS REGULADORAS.

Las presentes Normas y Ordenanzas constituyen el marco normativo por el que se regirá la actividad constructiva en el ámbito del Plan Parcial "Urbanización MOSA TRAJECTUM" del P.G.O.U. de Murcia, y tendrán el significado que taxativamente se expresa en ellas.

TITULO 1.- VIGENCIA, CONTENIDO Y EFECTOS.

1.1.- OBJETO Y TERRITORIO.

El objeto de este Plan Parcial es el desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de Murcia en el ámbito del Sector XIV del Suelo Urbanizable No Programado, denominado "Al Norte de los Martínez del Puerto», conforme a lo establecido en la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992.

1.2.-RELACION CON EL PLANEAMIENTO VIGENTE.

En todo lo que no quede expresado en estas Normas y Ordenanzas será de aplicación lo establecido al efecto por el Plan General de Murcia, o cualquier otra normativa de rango superior, que pudiera existir.

1.3.- VIGENCIA Y OBLIGATORIEDAD.

Este Plan Parcial entrará en vigor, y será de obligado cumplimiento tanto por los particulares como por la propia Administración actuante, inmediatamente publicada la resolución aprobatoria con transcripción de sus Normas Urbanísticas, conforme a la Ley estatal 7/1985, de 2 de abril, de la que será responsable el órgano editor del Boletín Oficial de la Provincia.

Las determinaciones del Plan obligan a la Administración y a los particulares. Los efectos de su aprobación son los contenidos en el Capítulo IV, Título III de la Ley 1/1992.

Su vigencia será indefinida, en tanto no sea modificado por un Plan de igual o superior rango.

Con carácter excepcional podrán autorizarse usos y obras de carácter provisional, conforme a lo dispuesto en el art. 136 de la Ley del Suelo siempre que, cumplimentadas las determinaciones del citado artículo, quede patente la necesidad de su implantación y su compatibilidad con la naturaleza y directrices generales de la ordenación urbana propuesta, sin que por ningún concepto puedan suponer menoscabo para la misma.

El incumplimiento de las Normas y Ordenanzas que se incluyen en el Plan Parcial llevara consigo el levantamiento del correspondiente expediente de infracción urbanística, a cargo del Ayuntamiento, según lo establecido en el R.D.L.

1.4.- CARÁCTER DEL PLAN PARCIAL.

A los efectos de la aplicación de la Ley del Suelo y sus Reglamentos, este Plan Parcial es de promoción privada.

1.5.- DOCUMENTACION.

La documentación del Plan se ajusta a lo dispuesto en los artículos 83 y 105 de la Ley del Suelo, 43 y 64 del Reglamento del Planeamiento, y a las especificaciones del Plan General de Murcia.

Consta de los siguientes documentos:

- Memoria Informativa.
- Memoria Justificativa y Descriptiva.
- Normas y Ordenanzas Reguladoras.
- Plan de Etapas.
- Estudio Económico-financiero.
- Planos de Información.
- Planos de Ordenación.
- Documentación complementaria.
- Anexos.

1.6.- INTERPRETACION DE LOS DOCUMENTOS.

En caso de ser necesario interpretar cualquier documento, se aplicarán siempre los criterios contenidos en Ordenanzas Municipales y Plan General de Ordenación de Murcia.

Las determinaciones referentes a las características generales de las redes e infraestructuras tienen carácter vinculante, siendo sin embargo orientativas las determinaciones referentes a su trazado, predimensionado y características pormenorizadas.

TITULO 2.- DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO.

2.1.- ESTUDIOS DE DETALLE.

El Plan Parcial contiene todas aquellas determinaciones necesarias para su desarrollo, sin necesidad de prever figuras de planeamiento posterior.

No obstante podrán redactarse Estudios de Detalle que permitan en su caso la regularización o ajuste de alineaciones y rasantes, o bien la ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan correspondiente, en el sentido que establece el art. 91 de la ley del Suelo y 65 del Reglamento de Planeamiento.

Los Estudios de Detalle deberán abarcar siempre manzanas completas.

2.2.- PLANES ESPECIALES.

Podrán redactarse Planes Especiales como complemento, desarrollo o mejora del planeamiento general que desarrollen y con el objeto de satisfacer los fines públicos taxativamente previstos en las Normas 14 y 15 del Título II del Plan General de Murcia.

2.3.- POLIGONOS Y SISTEMA DE ACTUACION.

El Plan Parcial se encuentra delimitado en una única Unidad de Ejecución con el resto de terrenos que componen el P.A.U., no estableciéndose polígonos para su gestión y ejecución.

El sistema de gestión para el desarrollo del presente proyecto será el de COMPENSACION puesto que tal sistema resulta el más adecuado en promociones de iniciativa privada como la presente, dado que no compromete recursos económicos de la Administración Local al tiempo que permite hacer gravitar sobre la iniciativa privada promotora de la ordenación las cargas de urbanización que están en correspondencia con los beneficios derivados del planeamiento, y con ello se da cumplimiento a lo previsto en el art.182 del Texto Refundido así como a lo dispuesto en el Título II, Norma 22 del P.G.O.U. de Murcia.

Por tratarse de una actuación con propietario único, el Proyecto de Compensación se atenderá a lo dispuesto en el Art. 173 del Reglamento de Gestión Urbanística, y por igual motivo no será necesario redactar Proyecto de Reparcelación (Art. 73 del Reglamento de Gestión Urbanística).

2.4.- PROYECTOS DE URBANIZACION.

La ejecución de cualquiera de las obras de infraestructuras previstas en el Plan requerirá la aprobación previa del correspondiente Proyecto de Urbanización.

El Proyecto de Urbanización tendrá en cuenta y desarrollará las características señaladas para las redes y servicios en la Memoria Justificativa y Descriptiva.

No obstante podrá, de manera justificada, proponer cambios a las determinaciones no vinculantes que allí aparecen.

De acuerdo con el art. 68 del Reglamento de Planeamiento podrá efectuar adaptaciones de detalle de las previsiones y determinaciones del P.P.

El Proyecto de Urbanización podrá establecer fases en la ejecución de las obras, siempre que se cumpla lo siguiente:

- Toda fase incluirá ámbitos completos determinados por viario o perímetro del Sector.

- Cada fase preverá, en caso de ser ejecutadas independientemente, su forma de conexión y las determinaciones necesarias para el adecuado enganche de las fases sucesivas.

- La conclusión de las obras correspondientes a una fase conferirá a los terrenos en ella incluidos el carácter de solar a efectos del otorgamiento de licencias, sin perjuicio de que se exija aval que garantice el pago de obras de otras fases, de cuya ejecución sean también responsables económicamente los adjudicatarios de los solares citados.

Todo lo que se refiera a los Proyectos de Urbanización quedara regulado por las Normas 18 y 19 del Título II del Plan General de Murcia, y por cuanto se señala en el Texto Refundido y en sus Reglamentos.

2.5. - LICENCIAS.

El propietario de un terreno tiene el deber de destinarlo al uso y aprovechamiento que se prevén en el presente Plan Parcial, y siempre solicitando la preceptiva licencia para construir, siendo este deber de edificación exigible dentro de los plazos fijados en el Programa, o en su defecto, cuando haya transcurrido un año desde que fuera posible solicitar la licencia.

Una vez otorgada la licencia, se deberá iniciar, concluir y no interrumpir la construcción dentro de los plazos en ella determinados o, en su defecto, en 6, 24 y 6 meses, respectivamente.

Todo lo referente a la tramitación, determinaciones y plazos acerca de las licencias, se encuentra regulado por las Normas 6, 7, 8, 9 y 10 del Título I del Plan General de Murcia.

2.6. - CONSERVACION DE LAS OBRAS.

El deber de conservación de la urbanización será asumido por el Urbanizador, que se hará cargo de la misma hasta que lo hagan los futuros propietarios.

Una vez aprobado definitivamente el Plan Parcial, y coincidiendo con la presentación en el Ayuntamiento del Proyecto de Compensación se constituirá la ENTIDAD

URBANISTICA DE CONSERVACION de la Urbanización, debiéndose integrar a ella con carácter obligatorio todos los adquirentes de fincas, debiendo quedar incorporados a la Entidad de Conservación desde el momento de la compra de su propiedades

Esta obligación se deberá hacer constar expresamente en los contratos de enajenación de los solares o edificios, con expresa aceptación por los adquirentes, y debidamente formalizados en la correspondiente escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad, una copia de la cual deberá ser presentada en el Ayuntamiento para que conste ante éste la subrogación de los futuros propietarios al efecto, todo ello de conformidad con lo prevenido en el Art. 68 y concordantes al Reglamento de Gestión Urbanística.

Como garantía del coste de la urbanización se presentará, dentro del plazo de los diez días siguientes a la aprobación definitiva del Plan Parcial, una garantía equivalente al 8% del presupuesto y que supondrá un importe de 130.632.912 ptas.

TITULO 3.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

3.1.- CLASIFICACION DEL SUELO.

El suelo que forma parte del Sector XIV del Plan General de Ordenación Urbanística de Murcia, tiene la clasificación de Suelo Urbanizable No Programado, por lo que requiere de su imprescindible Programación, y la ejecución de la misma para que los terrenos comprendidos en la actuación puedan ser urbanizados alcanzando el suelo la condición de solar urbano para ser posteriormente susceptibles de ser edificados.

Una vez finalizadas las obras de urbanización y recibidas por el Ayuntamiento, el suelo obtendrá de manera automática la clasificación de suelo urbano.

3.2.- ORDENACION PORMENORIZADA.

A efectos de lo previsto en el Art. 83 de la Ley del Suelo, el Plan establece la asignación y ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias mediante la técnica de calificación del suelo, normas parcelatorias, asignación de edificabilidad y ordenación de volúmenes.

La ordenación pormenorizada de un terreno es la que resulta de la aplicación simultánea de esos condicionantes, primando el más restrictivo en caso de diferencias.

3.3.- CALIFICACION DEL SUELO. ZONAS.

El Plan califica el suelo dividiéndolo en Zonas, entendiendo como tales los ámbitos, continuos o discontinuos, en que rige una misma ordenanza, y en consecuencia están sometidos a un mismo régimen urbanístico.

El ámbito comprendido por el Plan Parcial "Urb. Mosa Trajectum", se ha dividido en las siguientes Zonas, identificadas por sus correspondientes siglas:

- Z.R.: RESIDENCIAL: 723.235,00 M²
- E.L.: Z.VERDES (JARDINES): 89.551,00 M²
- E.L.: AREAS DE JUEGO Y RECREO: 9.230,00 M²
- E.L.S.G.: E. L. SISTEMA GENERAL: 27.000,00 M²
- D.D.: EQUIP. DEPORTIVO: 12.146,00 M²
- D.C.: EQUIP. COMERCIAL: 39.726,00 M²
- D.S.: EQUIP. SOCIAL: 17.350,00 M²
- D.E. Priv.: E. ESCOLAR PRIVADO: 22.432,00 M²

- D.E. Público: E. ESCOLAR PUBLICO: 18.000,00 M²
- S.U.: SERVICIOS URBANOS: 3.437,00 M²
- V.A.: VIARIO/APARCAMIENTOS: 147.159,00 M²

SUPERFICIE TOTAL: 1.109.266,00 M²

3.4. - NORMAS PARCELATORIAS.

Las distintas ordenanzas contienen las condiciones de parcelación de cada Zona, permitiéndose sólo la división de los suelos dedicados a viviendas.

No se permitirán parcelaciones de las que resulten parcelas de tamaño inferior a los mínimos establecidos.

Se permite la agrupación de parcelas siempre que la parcela resultante no distorsione el carácter del ámbito o zona donde se encuentre.

La parcelación contenida en este Plan Parcial no se considera como vinculante.

Los proyectos de parcelación, se redactarán conforme a lo establecido en la Ley del Suelo y en los Art. 82, 83 y 94 del Reglamento de Gestión Urbanística.

3.5.- ASIGNACION DE EDIFICABILIDAD.

Las condiciones particulares de estas Normas fijan la edificabilidad de Zona mediante valores absolutos o bien con índices de edificabilidad.

Los primeros, que fijan una superficie máxima edificable, se corresponde con los suelos destinados a dotaciones, mientras que la última, expresada en m² construidos por m² de suelo de parcela, se aplica a los suelos residenciales.

Cuando a una Zona se le asignen valores o límites de edificabilidad diferenciados por uso, deberán respetarse separadamente cada uno de esos límites.

El Proyecto de Reparcelación deberá especificar la edificabilidad conferida a cada parcela expresándola en m² construidos totales y por uso e indicando el número máximo de viviendas asignado.

3.6.- ORDENACION DE VOLUMENES.

Los condicionantes de ordenación de volúmenes en el ámbito del Plan Parcial son los resultantes de la aplicación de las ordenanzas específicas de cada Zona.

TITULO 4.- NORMAS GENERALES DE LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA.

Las obras de urbanización que se contemplaran en la redacción del Proyecto de Urbanización, serán las que a continuación se detallan:

- Pavimentación de calzadas, aparcamientos y aceras.
- Redes de distribución de agua potable, riego e hidrantes contra incendios.
- Red de alcantarillado de aguas residuales y pluviales.
- Red de distribución de energía eléctrica y alumbrado público.
- Red de telefonía.
- Jardinería en los Espacios Libres.
- Equipamiento en áreas de recreo y juego de niños.

Todas las características técnicas que regulen todas las obras mencionadas, se establecerán en la Memoria y Pliegos de Condiciones del Proyecto de Urbanización, y se ajustarán a las determinaciones Municipales.

4.1. - VIAS Y APARCAMIENTOS PUBLICOS.

El viario se proyectará con las dimensiones y características que se deriven de las intensidades de circulación previstas y del medio que atraviesen.

Las márgenes de las vías, cuando discurran por suelo no urbanizable, estarán sometidas a las limitaciones y servidumbres que determina la Ley de Carreteras. Cuando discurran por suelos urbanizables y urbanos, estarán sometidos a las condiciones que se establecen en el P.G.O.U. de Murcia.

Las vías tendrán separación de tránsito rodado y peatonal, diferenciados en calzada y aceras con la interposición de un bordillo, siendo el pavimento de acera continuo, con clara distinción en color y textura de la calzada, con un ancho mínimo de 1,50 m y no siendo el desnivel entre calzada y acera mayor de 17 cm ni menor de 12 cm.

Las tapas, arquetas, registros, etc., se dispondrán teniendo en cuenta el despiece y las juntas de los elementos del pavimento, nivelándolas con su plano.

Los aparcamientos que se sitúen en las vías públicas no interferirán el tránsito de estas, debiendo señalizarse las destinadas a uso para minusválidos.

No se permitirá la ocupación de las vías públicas con materiales o escombros provenientes de las obras de edificación que se lleven a cabo, pudiéndose solicitar la licencia oportuna para la colocación de contenedores, siempre y cuando se sitúen de manera que no interrumpan el tránsito normal de vehículos.

De igual manera queda prohibida la ocupación de las zonas de aparcamiento para otros usos que no sean los previstos, aunque se puede dar la misma excepción que en el apartado anterior en lo referente a la colocación de contenedores.

4.2. - RED DE SANEAMIENTO

Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria.

Se dispondrán arquetas de vertido a pie de parcela para recoger las aguas residuales, que se entroncarán con la red general que discurrirá por el centro de las calzadas.

La sección mínima permitida para las conducciones será de 300 mm, disponiendo pozos de registro o resalto en todos los cambios de alineación, tanto vertical como horizontal, y así mismo en las cabeceras de todos los ramales. La distancia máxima entre pozos consecutivos será de 50 m..

Queda prohibido el vertido de aguas residuales a fosas sépticas o pozos ciegos que se sitúen dentro o fuera de las parcelas.

4.3. - RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.

Todo edificio deberá disponer en su interior de servicio de agua corriente potable con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso, siendo de 250 l/hab. para las viviendas unifamiliares.

La red de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo y preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para otros usos.

En todas las viviendas deberá preverse la instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y a la limpieza doméstica.

Los contadores y llaves de corte de suministro podrán situarse bien en el cerramiento de las parcelas o bien en lugares accesibles desde el exterior, en arqueta individualizada para cada vivienda o en baterías de contadores para viviendas adosadas o agrupadas.

4.4. - RED DE SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA Y ALUMBRADO PUBLICO.

Todo edificio contará con instalación de energía eléctrica conectada al sistema de abastecimiento general.

Las instalaciones y acometidas se realizarán de acuerdo con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, así como a las Normas y determinaciones que a tal efecto establezca la Compañía Suministradora.

Toda la red será subterránea bajo las aceras, o excepcionalmente bajo la red viaria.

En todos los edificios en que hubiese instalaciones diferenciadas por el consumidor se dispondrá un local con las características técnicas adecuadas para albergar los contadores individualizados y los fusibles de seguridad, y siempre se ubicarán en lugares de acceso público.

Los centros de transformación que se prevean, deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.

Los criterios de diseño en cuanto al alumbrado público, se basarán en la función de seguridad, orientación y referencia del entorno, atención a la uniformidad longitudinal, y al reforzamiento de la iluminación en cruces y alledaños de las calzadas.

El centro de mando deberá estar dotado de accionamiento automático, y se integrará a la edificación, o se situará en el propio centro de transformación o bien será independiente con el tratamiento de mobiliario urbano integrado en la trama general de la calle.

Todos los puntos de luz estarán debidamente cimentados y conectados a tierra.

Se prohíbe el uso de las columnas como soporte de carteles o anuncios, que no sean correspondientes a señalización de tráfico.

Se prohíbe asimismo la conexión a la red de alumbrado público de ninguna otra red de suministro, ni con carácter provisional.

4.5. - RED DE TELEFONIA.

Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.

Se prohíbe la utilización de las canalizaciones que se prevean para la red telefónica para el alojamiento de cualquier otro tipo de instalación.

4.6. - ESPACIOS LIBRES.

Se diseñarán dando prioridad a los elementos ornamentales y a las áreas más adecuadas para la estancia de las personas, de manera que se mantengan las características del medio natural en que se sitúen.

Mantendrán una primacía de las zonas forestadas sobre las acondicionadas mediante urbanización, sin alterar sustancialmente las rasantes originales de las áreas destinadas a este fin.

Los materiales a utilizar se deberán adecuar al aspecto y características del paisaje, no permitiéndose la ejecución de soluciones, e incorporación de materiales que den como resultado grandes superficies de obra continua.

El arbolado se podrá plantar en alineaciones, masas vegetales, áreas terrazas localizadas, zonas de ordenación natural o ajardinamiento, pero siempre procurando el uso de especies autóctonas que requieran poco riego.

Se deberán prever áreas de juegos de niños, así como el mobiliario urbano con que se complementen los espacios libres.

No se permitirán en estas áreas otros usos que supongan merma o menoscabo de la función para la que están concebidos.

4.7. - OTROS SERVICIOS PUBLICOS.

Se dispondrá de lugares adecuados para facilitar la labor de recogida de basuras, estando prohibido depositarlas sueltas o en bolsas, en las vías o espacios públicos, debiendo contar con contenedores normalizados.

TITULO 5. - DEFINICIONES Y TERMINOLOGIA.

5.1. - PARCELA.

Se entiende por parcela la superficie de terreno deslindada como unidad predial y registrada, y que es apta para la edificación según la ordenanza que le corresponda.

No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas que no cumplan las condiciones señaladas en el planeamiento. Las parcelas, de dimensión igual o menor que la mínima, serán indivisibles.

La superficie de la parcela será la dimensión que indique la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

Se considerará que una parcela es edificable cuando tenga aprobados definitivamente los instrumentos de planeamiento necesarios, y tenga las obras de urbanización concluidas o asegure la ejecución simultánea de las mismas.

5.2. - ALINEACIONES Y RETRANQUEOS.

Se entenderá por lindero las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

Alineación es el lindero que delimita la parcela con la vía o el espacio público al que dé frente, siendo linderos laterales los restantes. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio libre público, se entenderá como frente de la parcela aquél en que se sitúe el acceso a la misma.

Retranqueo será la anchura de la faja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación exterior o pública. Puede darse como valor fijo obligado o como valor mínimo. El retranqueo se medirá en la forma determinada para la separación a linderos.

Los retranqueos se medirán desde los linderos hasta los elementos más salientes de la edificación, incluyendo los voladizos.

5.3. - OCUPACION.

Las condiciones de ocupación son las que indican la superficie de la parcela que puede ser ocupada por la edificación y la que debe quedar libre.

Se entenderá por ocupación la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal.

En las zonas en que se admitan patios de parcela, la superficie de los mismos será descontada de la superficie ocupada.

Se entiende por coeficiente de ocupación la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela edificable, y su señalamiento se hará bien como cociente relativo entre la superficie ocupable y la total de la parcela edificable, bien como porcentaje de la superficie de la parcela edificable que puede ser ocupada.

5.4. - EDIFICABILIDAD.

Las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento son las que acotan la dimensión de las edificaciones que pueden levantarse en una parcela.

El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie edificable y la superficie del terreno de referencia, y se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima.

Puede expresarse como edificabilidad bruta cuando se refiere al total de la superficie edificable y a la superficie total de la actuación en la que se emplaza, o como edificabilidad neta cuando se refiere solamente al total de las parcelas edificables.

Cuando se trate del computo de la edificabilidad para viviendas, no se tendrán en cuenta los sótanos o semisótanos, los soportales, los patios de parcela que no estén cubiertos, las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, la superficie bajo la cubierta sin posibilidad de uso, los balcones y miradores autorizados ni los porches abiertos.

Las terrazas, tendedores y cuerpos volados contarán al 50 % cuando se encuentren abiertos y al 100% si son cerrados. Los sótanos y semisótanos no computarán como volumen edificado.

5.5. - ALTURAS DE LA EDIFICACION.

Es la elevación del edificio medido desde la rasante del terreno o calle hasta la cara inferior del forjado más alto. Puede venir medido en metros o en número de plantas.

La altura se medirá respecto al punto más bajo del terreno ocupado por la edificación.

El último forjado no podrá sobrepasar 1,50 m sobre la altura máxima permitida, medida en el punto más bajo en contacto con la edificación.

En caso de construirse sótano o semisótano, la cara inferior del forjado de planta baja, no podrá tener una altura mayor de 1,50 m medidos de la forma que ya se ha indicado anteriormente.

En parcelas de esquina a dos calles de distinta rasante, la altura de la mayor se prolongará en la menor en una longitud máxima de 15 m.

En las calles con pendiente se escalonará la edificación en tramos de 20 m de forma que no se supere la altura establecida, medida en el punto medio de cada tramo conforme al procedimiento señalado.

Por encima de la altura permitida se podrán admitir las vertientes de las cubiertas, cuartos trasteros sin conexión con las viviendas, cajas de escaleras o ascensores, chimeneas, y

antepechos o remates ornamentales siempre que no rebasen en más de 1,5 m la altura de la cornisa.

La cota de planta de pisos será la distancia vertical, medida entre la cota de la planta baja, y la cara superior del forjado de la planta a la cual se refiera la medición.

La altura de pisos será la distancia entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

5.6. - SUPERFICIES CONSTRUIDAS Y UTILES.

A efectos de edificabilidad, es la suma de las superficies edificadas comprendidas entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.

En las determinaciones acerca de la edificabilidad ya se han señalado los elementos que no computan y los que lo hacen al 50%.

Las superficies se medirán dentro de los límites perimetrales de las fachadas, tanto exteriores como interiores, y a los ejes de las medianerías en el caso de edificios adosados.

Se entenderá por superficie útil de un local la comprendida en el interior de sus paramentos verticales, que es de directa utilización para el uso a que se destina.

La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de los paramentos terminados.

5.7. - SOTANOS Y SEMISOTANOS.

Se entiende por planta sótano aquella que tiene su techo por debajo de la rasante del terreno o calle o por debajo del plano medio de la parcela que ocupa.

Semisótano es aquella planta que tiene parte de su altura libre por debajo de la rasante del terreno en contacto con la edificación. El plano inferior del forjado del techo del semisótano podrá tener una altura máxima sobre rasante, medida en cualquier punto, de 1,50 m.

La altura libre tanto del sótano como del semisótano no podrá ser inferior a 2,30 m.

5.8. - CUBIERTAS Y VOLADIZOS.

Sobre la edificación se permite la construcción de la cubierta definitiva, cuyas condiciones serán las especificadas dentro de las Ordenanzas Particulares de cada zona.

Se entenderá por voladizos todos aquellos elementos que sobresalen de la fachada del edificio, tales como balcones, miradores, terrazas cubiertas, cuerpos volados cerrados, etc., y cuyas condiciones y dimensiones se establecerán en las Ordenanzas que le correspondan para cada zona.

En las zonas en que se establezcan retranqueos obligatorios, no podrá ocupar el terreno que determine el retranqueo ningún vuelo.

5.9. - CERRAMIENTOS DE PARCELA.

Todas las parcelas deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial.

Las condiciones que deban cumplir los cerramientos de parcela quedan reflejados en las Ordenanzas Particulares de cada zona, pero debe tenerse siempre en cuenta que deberán tener acceso público aquellas zonas en las que se vayan a emplazar los elementos, arquetas, contadores, etc., que deban ser consultados por las diferentes Compañías Suministradoras.

TITULO 6. - CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS.

6.1. - CONDICIONES COMUNES A TODAS LAS ZONAS.

- NORMAS Y DEFINICIONES GENERALES.

En el ámbito del Plan Parcial serán de aplicación las Normas Generales de la Edificación y de la Urbanización contenidas en el Plan General de Murcia.

En el caso de que las Normas Particulares del Plan Parcial sean más restrictivas o contemplen determinaciones no expresadas en el Plan General, serán de aplicación éstas últimas.

- CONDICIONES DE LOS USOS.

Dentro de los usos básicos que contemple cada ordenanza, cabrá hacer la siguiente distinción, según sea la importancia o limitación que se imponga a cada uno de ellos:

Uso principal o característico: es el básico que otorga carácter a la parcela o edificación. Se podrán establecer porcentajes de la superficie de parcela o edificación que debe destinarse a ese uso.

Uso permitido o compatible: aquellos otros usos que, bien con carácter obligatorio u opcional, pueden desarrollarse en la misma parcela o edificación acompañando al principal sin alterar su carácter.

Se podrán establecer limitaciones a los porcentajes de suelo o construcción que a ellos pueda destinarse, del total que corresponda a la parcela.

Uso prohibido: se entenderán como no permitidos todos aquellos usos básicos no comprendidos en los anteriores.

- PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS.

Todas las parcelas deberán disponer de un acceso y un paso libre de obstáculos, ambos con anchura mínima de 3 m. que permita el acercamiento de los vehículos de bomberos hasta 5 m. de la edificación.

En el caso de que existan construcciones bajo rasante en ese tramo de acceso, su estructura se calculará teniendo en cuenta las sobrecargas propias del vehículo de extinción.

- CONDICIONES ESTÉTICAS.

Se pondrá especial atención en armonizar las edificaciones con las ya existentes en su entorno.

Con carácter general, las fachadas se tratarán predominantemente con materiales propios de la zona, que exijan una conservación mínima, como estucos, ladrillo, revocos, piedra caliza o materiales de textura análoga, utilizando los colores tradicionales.

Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

Se prohíben expresamente las cubiertas de fibrocemento, chapa o de impermeabilizantes vistos. Esta limitación puede verse alterada en el caso de edificios singulares de uso dotacional o en las edificaciones de carácter comercial o terciario.

Se prohíbe el uso de aplacados con azulejos o terrazos en las fachadas, pudiéndose emplear de forma exclusivamente puntual.

En cualquier caso, deberán respetarse las disposiciones, que al respecto establezca el P.G.O.U. de Murcia.

NORMAS DE ACCESIBILIDAD.

Toda edificación deberá estar señalada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de día y de noche desde la acera de enfrente. Los servicios municipales señalarán los lugares en que debe exhibirse el nombre de la calle.

A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado, en cuyo caso, dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con el viario público.

La distancia a recorrer entre la vía pública y la entrada al edificio, cuando se trate de vivienda colectiva, no superará los 50 metros y en este caso, y en cualquier otro edificio de uso colectivo, será posible el acceso a la construcción por vehículos de servicio de ambulancia.

6.2. - CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS RESIDENCIALES.

DEFINICIÓN.

Se refiere a los suelos destinados a albergar edificaciones unifamiliares o agrupadas o bloques aislados u hoteles. La ordenación corresponde a edificación aislada, rodeada de jardín de poca densidad y se acogerán a todo lo dispuesto en la Norma 6b "Ciudad Jardín Extensiva" del Plan General de Murcia.

AMBITO.

Afecta a las áreas identificadas con las siglas ZR en el Plano de Zonificación.

CONDICIONES DE PARCELACIÓN.

Parcela mínima: 1.000 m², excepto si fuese superado por el mínimo que resulta de aplicar un módulo de 50 m² de parcela por cama, en cuyo supuesto se aplicaría dicho módulo.

Fachada mínima a calle: 20 m. Cuando las parcelas den a plaza o fondo de saco, podrán tener una fachada mínima a calle de 12 m y siempre que pueda inscribirse un círculo de 15 m. en el interior de la parcela.

Se han previsto tres tipos de parcelas, según superficie y en función del tipo de vivienda que acojan:

- Parcelas R.U.: superficie mínima de 1.000 m² para vivienda unifamiliar aislada.

- Parcelas R.A.: parcelas de una superficie mayor a los 3.000 m² para albergar grupos de viviendas unifamiliares aisladas o agrupadas (adosadas, en hilera o pareadas).

- Parcelas R.C.: manzanas de tamaños considerables (mayores de 14.000 m²), con el fin de albergar grupos de edificaciones que vayan creando conjuntos de tipo mediterráneo.

La parcelación del Plan Parcial no se considera vinculante. Las parcelas tendrán la cualidad de indivisibles de acuerdo con el artículo 95 de la vigente Ley del Suelo

La superficie total residencial del Plan Parcial es de 723.235 m².

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

La edificabilidad máxima que marca la ordenanza del Plan General para estos terrenos es de 2 m³ / m² sobre parcela neta (la equivalencia entre edificabilidad en m³/m² y

m²/m² viene recogida por el acuerdo del Consejo de la Gerencia de Urbanismo de fecha 21 de febrero de 1997 y publicada en el «Boletín Oficial de la Región de Murcia» con fecha 7 de abril de 1997).

En el presente Plan Parcial se ha asignado la superficie máxima edificable a cada parcela, en función de la tipología que desarrolle.

La edificabilidad total para zonas residenciales en el ámbito del Plan Parcial es de 482.157 m² (0'613 m²/m² de edificabilidad de los 723.325 m² de superficie neta residencial en el total del Plan Parcial), no pudiendo superar esta cifra la suma de las edificabilidades asignadas a cada parcela.

El número total de viviendas no podrá superar las 1500, lo que supone una densidad media por hectárea de 14 viviendas.

Se ha asignado el número de viviendas por cada parcela. Si en la redacción de los proyectos de edificación sobre alguna de ellas no se superara el número de viviendas previstas para la misma, las viviendas no construidas podrán serlo en otra parcela siempre y cuando el cómputo total del proyecto no supere la cifra máxima de 1.500 unidades.

Las construcciones en planta sótano o semisótano no computaran como volumen edificado, pero no podrán extenderse por fuera del polígono ocupado por la edificación en planta baja.

Construcciones auxiliares (porterías, lavaderos, garajes privados, etc.) : se admiten con una ocupación máxima del 5% de la parcela y una altura máxima de 3 m. se podrán disponer aislados o adosadas al edificio principal, pero siempre respetando los retranqueos menos en el caso de garajes adosados a medianeras, siempre que se obligue a decorar dichas paredes como fachadas. Sólo se podrán situar en la alineación de la calle cuando la diferencia de alturas entre el nivel del solar y la rasante de la calle permitan su empotramiento en el macizo de las tierras. El volumen de estas dependencias se sumará al de la edificación principal sin poder rebasar el máximo permitido.

La ocupación máxima autorizable será del 20% medida en porcentaje de la total superficie de la parcela, que se entiende como neta.

La superficie no edificada se considera afectada de modo permanente por el uso de espacio libre privado, y los predios no podrán ser parcelados ni vendidos con independencia de la totalidad del solar que incluya la edificación levantada.

La distancia mínima a linderos será de 8 m a alineaciones oficiales y 5 m a linderos. Estas distancias deben ser respetadas incluso por los voladizos.

Los cerramientos de las parcelas no podrán tener una altura total superior a 2 m, pudiendo ser la parte baja de fabrica con una altura máxima de 1 m.

Altura máxima:

- En parcelas con la denominación R.U. del plano de parcelación, se admitirán 2 plantas, con una altura no superior a 6 m. A la cara inferior del último forjado.

- En parcelas con la denominación R.A. del plano de parcelación, se admitirán 2 plantas más bajo cubierta, con una altura no superior a 7,5 m. A la cara inferior del último forjado.

- En parcelas con la denominación R.C. del plano de parcelación, se admitirán 3 plantas, con una altura no superior a 9 m. A la cara inferior del último forjado.

La altura libre de plantas sobre rasante, para locales vivideros será de 2,50 m. como mínimo, y de 2,30 en sótanos o semisótanos.

Se acompaña relación de todas las parcelas con indicación de su superficie, ocupación máxima, superficie edificable y número de viviendas asignado.

Ref. Parcela	Superficie (m ²)	Ocupación (m ²)	Sup. Edif. (m ²)	Nº Viviendas
RU-1	2.559,00	511,80	1.023,60	1
RU-2	2.255,00	451,00	902,00	1
RU-3	2.208,00	441,60	883,20	1
RU-4	2.070,00	414,00	828,00	1
RU-5	1.923,00	384,60	769,20	1
RU-6	1.978,00	395,60	791,20	1
RU-7	1.929,00	385,80	771,60	1
RU-8	2.114,00	422,80	845,60	1
RU-9	1.783,00	356,60	713,20	1
RU-10	1.914,00	382,80	765,60	1
RU-11	2.137,00	427,40	854,80	1
RU-12	1.787,00	357,40	734,80	1
RU-13	1.089,00	217,80	594,50	1
RU-14	1.045,00	209,00	592,50	1
RU-15	1.045,00	209,00	582,50	1
RU-16	1.048,00	209,60	594,00	1
RU-17	1.150,00	230,00	635,00	1
RU-18	1.088,00	217,60	594,00	1
RU-19	1.041,00	208,20	590,50	1
RU-20	1.044,00	208,80	592,00	1
RU-21	1.044,00	208,80	592,00	1
RU-22	1.023,00	204,60	571,50	1
RU-23	1.263,00	252,60	663,50	1
RU-24	1.020,00	204,00	570,00	1
RU-25	1.020,00	204,00	570,00	1
RU-26	1.020,00	204,00	570,00	1
RU-27	1.020,00	204,00	570,00	1
RU-28	1.020,00	204,00	570,00	1
RU-29	1.020,00	204,00	570,00	1
RU-30	1.020,00	204,00	570,00	1
RU-31	1.582,00	316,40	841,00	1
RU-32	1.510,00	302,00	805,00	1
RU-33	1.240,00	248,00	680,00	1
RU-34	1.241,00	248,20	680,50	1
RU-35	1.241,00	248,20	680,50	1
RU-36	1.020,00	204,00	570,00	1
RU-37	1.020,00	204,00	570,00	1
RU-38	1.020,00	204,00	570,00	1
RU-39	1.131,00	226,20	625,50	1
RU-40	1.017,00	203,40	568,50	1
RU-41	1.008,00	201,60	564,00	1
RU-42	1.017,00	203,40	568,50	1
RU-43	1.234,00	246,80	677,00	1
RU-44	1.250,00	250,00	685,00	1
RU-45	1.002,00	200,40	571,00	1
RU-46	1.009,00	201,80	564,50	1
RU-47	1.009,00	201,80	564,50	1
RU-48	1.009,00	201,80	564,50	1
RU-49	1.009,00	201,80	564,50	1
RU-50	1.009,00	201,80	564,50	1
RU-51	1.009,00	201,80	564,50	1
RU-52	1.009,00	201,80	564,50	1

Ref. Parcela	Superficie (m ²)	Ocupación (m ²)	Sup. Edif. (m ²)	Nº Viviendas	Ref. Parcela	Superficie (m ²)	Ocupación (m ²)	Sup. Edif. (m ²)	Nº Viviendas
RU-53	1.009,00	201,80	564,50	1	RU-112	1.956,00	391,20	832,40	1
RU-54	1.019,00	203,80	569,50	1	RU-113	1.467,00	293,40	636,80	1
RU-55	1.022,00	204,40	571,00	1	RU-114	2.481,00	496,20	1.042,40	1
RU-56	1.018,00	203,60	569,00	1	RU-115	2.500,00	500,00	1.050,00	1
RU-57	1.020,00	204,00	570,00	1	RU-116	2.474,00	494,80	1.039,60	1
RU-58	1.020,00	204,00	570,00	1	RU-117	2.040,00	408,00	866,00	1
RU-59	1.020,00	204,00	570,00	1	RU-118	2.012,00	402,40	854,80	1
RU-60	1.020,00	204,00	570,00	1	RU-119	2.135,00	427,00	904,00	1
RU-61	1.020,00	204,00	570,00	1	RU-120	2.136,00	427,20	904,40	1
RU-62	1.020,00	204,00	570,00	1	RU-121	2.137,00	427,40	914,80	1
RU-63	1.043,00	208,60	581,50	1	RU-122	2.137,00	427,40	904,80	1
RU-64	1.011,00	202,20	565,50	1	RU-123	1.969,00	393,80	847,60	
RU-65	1.011,00	202,20	565,50	1	RU-124	1.980,00	396,00	842,00	1
RU-66	1.015,00	203,00	567,50	1	RU-125	1.980,00	396,00	842,00	1
RU-67	1.043,00	208,60	581,50	1	RU-126	1.967,00	393,40	836,80	1
RU-68	1.012,00	202,40	566,50	1	RU-127	2.131,00	426,20	902,40	1
RU-69	1.014,00	202,80	567,00	1	RU-128	1.944,00	388,80	827,60	1
RU-70	1.086,00	217,20	593,00	1	RU-129	2.497,00	499,40	993,63	1
RU-71	1.024,00	204,80	572,00	1	RU-130	2.491,00	498,20	996,40	1
RU-72	1.024,00	204,80	572,00	1	RU-131	2.491,00	498,20	996,40	1
RU-73	1.024,00	204,80	572,00	1	RU-132	2.328,00	465,60	981,20	1
RU-74	1.024,00	204,80	572,00	1	RU-133	2.490,00	498,00	996,00	1
RU-75	1.024,00	204,80	572,00	1	RU-134	2.291,00	458,20	966,40	1
RU-76	1.024,00	204,80	572,00	1	RU-135	2.338,00	467,60	985,20	1
RU-77	1.022,00	204,40	572,00	1	RU-136	2.338,00	467,60	985,20	1
RU-78	1.146,00	229,20	633,00	1	RU-137	2.338,00	467,60	985,20	1
RU-79	1.136,00	227,20	628,00	1	RU-138	2.170,00	434,00	918,00	1
RU-80	1.136,00	227,20	628,00	1	RU-139	2.161,00	432,20	914,40	1
RU-81	1.136,00	227,20	628,00	1	RU-140	2.161,00	432,20	914,40	1
RU-82	1.136,00	227,20	628,00	1	RU-141	2.161,00	432,20	914,40	1
RU-83	1.239,00	247,80	669,50	1	RU-142	2.163,00	432,60	915,20	1
RU-84	1.091,00	218,20	595,50	1	RU-143	2.556,00	511,20	1.072,40	1
RU-85	1.006,00	201,20	563,00	1	RU-144	2.562,00	512,40	1.074,80	1
RU-86	1.020,00	204,00	570,00	1	RU-145	1.193,00	238,60	646,50	1
RU-87	1.048,00	209,60	584,00	1	RU-146	1.224,00	244,80	662,00	1
RU-88	1.044,00	208,80	582,00	1	RU-147	1.000,00	200,00	550,00	1
RU-89	1.020,00	204,00	570,00	1	RU-148	1.000,00	200,00	550,00	1
RU-90	1.020,00	204,00	570,00	1	RU-149	1.000,00	200,00	550,00	1
RU-91	1.001,00	200,20	560,50	1	RU-150	1.000,00	200,00	550,00	1
RU-92	1.008,00	201,60	564,00	1	RU-151	1.000,00	200,00	550,00	1
RU-93	1.008,00	201,60	564,00	1	RU-152	1.000,00	200,00	550,00	1
RU-94	1.008,00	201,60	564,00	1	RU-153	1.000,00	200,00	550,00	1
RU-95	1.008,00	201,60	564,00	1	RU-154	1.179,00	235,80	639,50	1
RU-96	1.021,00	204,20	570,50	1	RU-155	1.280,00	256,00	690,00	1
RU-97	1.023,00	204,60	571,50	1	RU-156	1.000,00	200,00	550,00	1
RU-98	1.046,00	209,20	583,00	1	RU-157	1.000,00	200,00	550,00	1
RU-99	1.046,00	209,20	583,00	1	RU-158	1.000,00	200,00	550,00	1
RU-100	1.046,00	209,20	583,00	1	RU-159	1.000,00	200,00	550,00	1
RU-101	1.181,00	236,20	640,50	1	RU-160	1.000,00	200,00	550,00	1
RU-102	1.072,00	214,40	586,00	1	RU-161	1.023,00	204,60	561,50	1
RU-103	1.050,00	210,00	585,00	1	RU-162	1.115,00	223,00	607,50	1
RU-104	1.050,00	210,00	585,00	1	RU-163	1.005,00	201,00	552,50	1
RU-105	1.048,00	209,60	584,00	1	RU-164	1.063,00	212,60	581,50	1
RU-106	1.867,00	373,40	796,80	1	RU-165	1.000,00	200,00	550,00	1
RU-107	1.707,00	341,40	732,80	1	RU-166	1.034,00	206,80	567,00	1
RU-108	1.684,00	336,80	723,60	1	RU-167	1.005,00	201,00	552,50	1
RU-109	1.660,00	332,00	714,00	1	RU-168	1.115,00	223,00	607,50	1
RU-110	1.628,00	325,60	701,20	1	RU-169	1.025,00	205,00	562,50	1
RU-111	1.108,00	221,60	604,00	1	RU-170	1.000,00	200,00	550,00	1

Ref. Parcela	Superficie (m ²)	Ocupación (m ²)	Sup. Edif. (m ²)	Nº Viviendas	Ref. Parcela	Superficie (m ²)	Ocupación (m ²)	Sup. Edif. (m ²)	Nº Viviendas
RU-171	1.000,00	200,00	550,00	1	RU-230	1.000,00	200,00	560,00	1
RU-172	1.000,00	200,00	550,00	1	RA-231	3.528,00	705,60	2.462,00	8
RU-173	1.000,00	200,00	550,00	1	RA-232	3.528,00	705,60	2.462,00	8
RU-174	1.000,00	200,00	550,00	1	RA-233	3.528,00	705,60	2.462,00	8
RU-175	1.000,00	200,00	550,00	1	RA-234	3.528,00	705,60	2.462,00	8
RU-176	1.000,00	200,00	550,00	1	RA-235	3.588,00	717,60	2.502,00	8
RU-177	1.050,00	210,00	575,00	1	RA-236	3.667,00	733,40	2.564,67	9
RU-178	1.057,00	211,40	578,50	1	RA-237	3.720,00	744,00	2.600,00	9
RU-179	1.157,00	231,40	628,50	1	RA-238	3.720,00	744,00	2.600,00	9
RU-180	1.000,00	200,00	550,00	1	RA-239	3.720,00	744,00	2.600,00	9
RU-181	1.007,00	201,40	553,50	1	RA-240	3.725,00	745,00	2.603,33	9
RU-182	1.000,00	200,00	550,00	1	RA-241	3.720,00	744,00	2.600,00	9
RU-183	1.000,00	200,00	550,00	1	RA-242	3.727,00	745,40	2.604,67	9
RU-184	1.000,00	200,00	550,00	1	RA-243	4.152,00	830,40	2.898,00	10
RU-185	1.000,00	200,00	550,00	1	RA-244	3.721,00	744,20	2.600,67	9
RU-186	1.000,00	200,00	550,00	1	RA-245	4.396,00	879,20	3.070,67	10
RU-187	1.000,00	200,00	550,00	1	RA-246	3.780,00	756,00	2.640,00	9
RU-188	1.000,00	200,00	550,00	1	RA-247	4.003,00	800,60	2.788,67	10
RU-189	1.000,00	200,00	550,00	1	RA-248	3.777,00	755,40	2.638,00	9
RU-190	1.000,00	200,00	550,00	1	RA-249	3.778,00	755,60	2.638,67	9
RU-191	1.000,00	200,00	550,00	1	RA-250	3.761,00	752,20	2.627,33	9
RU-192	1.000,00	200,00	550,00	1	RA-251	3.780,00	756,00	2.640,00	9
RU-193	1.011,00	202,20	555,50	1	RA-252	3.775,00	755,00	2.636,67	9
RU-194	1.174,00	234,80	637,00	1	RA-253	3.780,00	756,00	2.640,00	9
RU-195	1.000,00	200,00	550,00	1	RA-254	3.823,00	764,60	2.668,67	10
RU-196	1.095,00	219,00	597,50	1	RA-255	3.665,00	733,00	2.553,33	9
RU-197	1.085,00	217,00	592,50	1	RA-256	3.600,00	720,00	2.520,00	8
RU-198	1.000,00	200,00	550,00	1	RA-257	3.600,00	720,00	2.520,00	8
RU-199	1.000,00	200,00	550,00	1	RA-258	3.600,00	720,00	2.520,00	8
RU-200	1.000,00	200,00	550,00	1	RA-259	3.600,00	720,00	2.520,00	8
RU-201	1.000,00	200,00	550,00	1	RA-260	3.665,00	733,00	2.563,33	9
RU-202	1.000,00	200,00	550,00	1	RA-261	3.606,00	721,20	2.524,00	8
RU-203	1.050,00	210,00	575,00	1	RA-262	3.600,00	720,00	2.520,00	8
RU-204	1.049,00	209,80	574,50	1	RA-263	4.557,00	911,40	3.338,00	11
RU-205	1.000,00	200,00	550,00	1	RA-264	3.848,00	769,60	2.685,33	10
RU-206	1.000,00	200,00	550,00	1	RA-265	4.063,00	812,60	2.908,67	10
RU-207	1.000,00	200,00	550,00	1	RA-266	4.075,00	815,00	2.916,67	10
RU-208	1.000,00	200,00	550,00	1	RA-267	2.954,00	590,80	2.069,33	8
RU-209	1.003,00	200,60	551,50	1	RA-268	3.169,00	633,80	2.232,67	8
RU-210	1.486,00	297,20	793,00	1	RA-269	3.129,00	625,80	2.186,00	8
RU-211	1.000,00	200,00	550,00	1	RA-270	3.596,00	719,20	2.197,33	8
RU-212	1.000,00	200,00	550,00	1	RA-271	4.078,00	815,60	2.848,67	10
RU-213	1.000,00	200,00	550,00	1	RA-272	5.845,00	1.169,00	4.036,67	14
RU-214	1.000,00	200,00	550,00	1	RA-273	3.605,00	721,00	2.523,33	8
RU-215	1.000,00	200,00	550,00	1	RA-274	4.878,00	975,60	3.452,00	11
RU-216	1.000,00	200,00	550,00	1	RA-275	5.135,00	1.027,00	3.623,33	12
RU-217	1.000,00	200,00	550,00	1	RA-276	4.043,00	808,60	2.815,33	10
RU-218	1.478,00	295,60	789,00	1	RA-277	4.145,00	829,00	2.883,33	10
RU-219	1.000,00	200,00	550,00	1	RA-278	3.665,00	733,00	2.563,33	9
RU-220	1.000,00	200,00	550,00	1	RA-279	3.900,00	780,00	2.720,00	10
RU-221	1.000,00	200,00	550,00	1	RA-280	3.622,00	724,40	2.534,67	8
RU-222	1.000,00	200,00	550,00	1	RA-281	3.013,00	602,60	2.128,67	8
RU-223	1.000,00	200,00	550,00	1	RA-282	3.263,00	652,60	2.295,33	8
RU-224	1.000,00	200,00	550,00	1	RA-283	3.613,00	722,60	2.528,67	8
RU-225	1.000,00	200,00	550,00	1	RA-284	4.377,00	875,40	3.118,00	10
RU-226	1.000,00	200,00	560,00	1	RA-285	4.417,00	883,40	3.144,67	10
RU-227	1.000,00	200,00	560,00	1	RA-286	4.689,00	937,80	3.346,00	11
RU-228	1.000,00	200,00	560,00	1	RA-287	3.873,00	774,60	2.702,00	10
RU-229	1.000,00	200,00	560,00	1	RA-288	3.921,00	784,20	2.734,00	10

Ref. Parcela	Superficie (m ²)	Ocupación (m ²)	Sup. Edif. (m ²)	Nº Viviendas
RA-289	3.717,00	743,40	2.598,00	9
RA-290	4.116,00	823,20	2.894,00	10
RA-291	3.600,00	720,00	2.620,00	8
RA-292	3.584,00	716,80	2.509,33	8
RA-293	3.642,00	728,40	2.548,00	8
RA-294	3.600,00	720,00	2.620,00	8
RA-295	3.600,00	720,00	2.620,00	8
RA-296	3.600,00	720,00	2.620,00	8
RA-297	3.600,00	720,00	2.620,00	8
RA-298	3.650,00	730,00	2.653,33	8
RC-299	15.364,00	3.072,80	10.342,67	61
RC-300	14.400,00	2.880,00	9.700,00	57
RC-301	14.505,00	2.901,00	9.770,00	57
RC-302	14.364,00	2.872,80	9.676,00	57
RC-303	13.713,00	2.742,60	9.242,00	54
RC-304	14.165,00	2.833,00	9.543,33	57
RC-305	18.673,00	3.734,60	12.548,67	70
RC-306	15.740,00	3.148,00	10.593,33	62
RC-307	16.919,00	3.383,80	11.379,33	62
RC-308	14.996,00	2.999,20	9.997,33	57
RC-309	15.798,00	3.159,60	10.632,00	62
TOTAL	723.235,00	144.647,00	443.767,00	1.500

CONDICIONES DE USO.

Uso principal:

Se autorizan los usos de vivienda unifamiliar y plurifamiliar en bloque o aislada, con sus locales auxiliares citados en el artículo anterior.

Usos compatibles:

Administración, culto, cultural, asistencial, deportivo, comercial, de espectáculos y hostelería.

Se limitan los usos compatibles hasta un máximo de 20%

Usos prohibidos:

Se prohíben los garajes públicos de más de 20 coches, las oficinas, uso industrial y los restantes usos no mencionados en el párrafo anterior.

Los espacios del solar no edificables, visibles desde la calle deberán destinarse a jardinería.

SERVIDUMBRES

Por razones de diseño que las hacen inevitables, se deberán recoger en el Proyecto de Compensación las servidumbres para el paso de la red de alcantarillado que se han de guardar entre las parcelas RU-32/ RU-33, RU165/ RU-166, RU-203/ RU-204 y D.D.-1/ RC—229 y que tendrán un ancho de 1'5 metros.

CONDICIONES DE HABITABILIDAD.

Todas las viviendas, así como sus elementos comunes, se adecuarán en todos sus aspectos a la legislación vigente sobre las Normas de Habitabilidad y Diseño en el ámbito de la Comunidad de Murcia.

s6.3. - CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA COMERCIAL.

DEFINICIÓN.

Se refiere a los suelos destinados a albergar un edificio comercial de carácter privado en las parcelas destinadas a ese fin.

AMBITO.

Afecta exclusivamente a la parcela identificada como D.C. en el Plano de Zonificación

CONDICIONES DE PARCELACIÓN.

Las parcelas previstas en el plano de Zonificación del Plan Parcial, se consideran, a todos los efectos, indivisibles, teniendo una superficie de 26.057 m² y 13.670 m².

El total de superficie dedicado a este uso es de 39.726 m².

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

La edificabilidad máxima es de 15.890 m² construidos, siendo su coeficiente de edificabilidad de 0'399 m²/m².

La ocupación máxima de la parcela por la edificación será del 20% de su superficie.

La distancia mínima a linderos será de 8 m. a alineaciones oficiales y 5 m a linderos. Estas distancias deben ser respetadas incluso por los voladizos.

Altura máxima : 3 plantas, con una altura no superior a 9 m., medidos en el punto más bajo del terreno ocupado por la edificación.

La altura libre de la planta sobre rasante será de 3,5 m.

Se reservará en el interior de la parcela una superficie destinada a aparcamiento a razón de unas 5 plazas por cada 100 m² de superficie de ventas, posibilitándose la implantación de grandes superficies comerciales.

CONDICIONES DE USO.

Uso principal:

Todos aquellos que tengan relación con la actividad comercial

Uso permitidos:

Hostelero

Aparcamiento al servicio de la dotación comercial.

Espacio Libre y deportivo público.

Oficinas al servicio de la dotación comercial.

Usos prohibidos:

El resto.

6.4. - CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DOCENTE.

DEFINICIÓN.

Se refiere a los suelos destinados a albergar un edificio docente. En la presente actuación se plantea una parcela de titularidad privada y otra de titularidad pública.

AMBITO.

Afecta exclusivamente a la parcela destinada a tal efecto en el Plano de Zonificación, e identificada con las siglas D.E. Priv. Y D.E. Público.

CONDICIONES DE PARCELACIÓN.

A la parcela de titularidad pública se le asigna una superficie de 18.000 m² y a la de titularidad privada de 22.432 m²

Las parcelas se consideran, a todos los efectos, indivisibles.

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

Se establece como edificabilidad máxima para la zona docente de titularidad privada 13.500 m², lo que supone un índice de edificabilidad de 0'601 m²/m².

La ocupación máxima de la parcela por la edificación será del 20% medida en porcentaje de la total superficie de la parcela, que se entiende como neta.

La distancia mínima a linderos será de 8 m. a alineaciones oficiales y 5 m. a linderos. Estas distancias deben ser respetadas incluso por los voladizos.

Altura máxima: 3 plantas, con una altura no superior a 9 m., medidos en el punto más bajo del terreno ocupado por la edificación.

La altura libre de la planta sobre rasante será de 3,0 m.

Estas condiciones de edificación serán de aplicación para la zona docente de titularidad pública y privada a excepción de lo referente a la edificabilidad, que solo afectará a la edificación de titularidad privada.

CONDICIONES DE USO.**Uso principal:**

Docente Público y Privado en parcelas independientes.

Uso permitidos:

Aparcamiento al servicio de la dotación docente.

Espacio libre y deportivo al servicio de la dotación docente.

Espacios deportivos cubiertos.

Vivienda de 100 m² máximo para uso exclusivo de guarda o portero del centro.

Usos prohibidos:

El resto.

6.5. - CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE ESPACIOS LIBRES.**DEFINICIÓN.**

Se refiere a los suelos dedicados a plantaciones de arbolado y jardinería con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, así como desarrollo de juegos infantiles y de zonas deportivas.

AMBITO.

Afecta a las parcelas identificadas para ese fin en el Plano de Zonificación, e identificadas con las siglas E.L. y D.D.

CONDICIONES DE PARCELACIÓN.

Las parcelas destinadas a este uso se consideran a todos los efectos indivisibles, teniendo una superficies totales de 107.927 m², repartidos en :

- Parque Deportivo: 12.146,00 m²
- Zonas Verdes (Jardines): 86.551,00 m²
- Áreas de juego y recreo de niños: 9.230,00 m²

Las zonas destinadas a zonas verdes no serán en ningún caso inferiores a 1.000 m². pudiéndose inscribir en todas ellas una circunferencia de 30 m. de diámetro, reuniendo todas ellas las condiciones para su correcta plantación y soleamiento.

Las áreas de juego tendrán una superficie nunca inferior a 200 m², y en su interior se podrá inscribir una circunferencia de 12 m.

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

Las zonas verdes no podrán ocuparse mediante instalaciones de ningún género (ni siquiera deportivas) que comporten una limitación a su uso y disfrute públicos ni que exijan el pago de cualquier precio, tasa u otras cantidades, salvo los usos y construcciones que el Plan General autorice en las zonas de verde público, parque urbano y jardín urbano.

En la zona deportiva se establecen las siguientes condiciones de edificación:

Edificación aislada.

Uso exclusivamente deportivo.

Ocupación: 30%

Edificabilidad: 0'2 m²/m².

Alturas compatibles con las instalaciones polideportivas que se proyecten, según normas NIDE del Consejo Superior de Deportes.

CONDICIONES DE USO.**Uso principal:**

Espacio libre, jardines, áreas de juego, áreas deportivas de carácter público.

Usos permitidos:

Se podrán permitir construcciones destinadas a servicios de la zona y sus usuarios, como pueden ser casetas de herramientas de jardinería, sanitarios, bares, restaurantes, o cabinas telefónicas y a los usos culturales deportivos o recreativos si tienen acceso público y gratuito.

Podrán albergar canalizaciones enterradas de las distintas redes de servicios.

Usos prohibidos:

El resto.

6.6. - CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS.**DEFINICIÓN.**

Se refiere a los suelos dedicados a instalaciones, infraestructuras, o equipos al servicio de las Compañías Suministradoras (centros de transformación, depósitos, estaciones de bombeo, depuradoras, etc.).

AMBITO.

Afecta a las parcelas identificadas como tales el Plano de Zonificación, e identificadas con las siglas S.U.

CONDICIONES DE PARCELACIÓN.

Las parcelas se consideran, a todos los efectos, indivisibles.

En el Plan Parcial se han destinado seis parcelas de 28 m² para albergar centros de transformación, una parcela de

2.282 m² para el depósito de agua y la estación de bombeo y una parcela de 987 m² para la estación depuradora, lo cual da un total de 3.437 m².

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

Se permite la edificación necesaria para acomodar las diferentes instalaciones que sean necesarias en función del uso a que se destinan las parcelas.

CONDICIONES DE USO.

Uso principal: servicios urbanos e infraestructuras.
Usos permitidos: ninguno distinto del principal.
Usos prohibidos: el resto.

6.7. - CONDICIONES PARTICULARES DE LA RED DE COMUNICACIONES Y APARCAMIENTOS.

DEFINICION.

Constituyen el conjunto de espacios así clasificados, para facilitar el acceso rodado a las distintas parcelas previstas en este Plan, así como la red peatonal y plazas de aparcamiento.

AMBITO.

Afecta a los espacios identificados con las siglas V.A. en el Plano de Zonificación.

CONDICIONES DE USO.

Estos espacios son considerados de dominio y uso público, no permitiéndose ningún tipo de construcción, y siendo su único uso el de tráfico rodado, peatonal y aparcamientos.

No se incluyen dentro de esta definición, aquellos viales que por razones particulares se establezcan dentro de las parcelas y tengan carácter privado.

Se admite la utilización del suelo como soporte de las canalizaciones enterradas de las distintas redes de servicio.

APARCAMIENTOS.

Se establecen plazas de aparcamiento en superficie, anexos a los viales, en una o dos bandas, con una dimensión mínima por plaza de 2,2 m x 4,5 m, reservándose un 2% del total para usuarios minusválidos, con unas dimensiones mínimas de 3,5 m x 4,5 m.

SUPERFICIES.

La superficie destinada a aparcamientos es de 29.3198 m² y de 117.841 m² de viario, lo que nos da un total de 147.159 m².

6.8.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA SOCIAL.

DEFINICION

Se refiere a los suelos destinados a albergar un edificio dedicado a equipamiento dotacional, social o sociocultural, de titularidad privada en la parcela indicada.

AMBITO.

Afecta a la parcela identificada como D.S. en el Plano de Zonificación.

CONDICIONES DE PARCELACION.

La parcela prevista en el Plano de Zonificación tiene una superficie de 17.350 m².

Se permiten segregaciones en la parcela y su ordenación mediante Estudio de Detalle.

CONDICIONES DE EDIFICACION

La edificabilidad máxima es de 9000 m² construidos, con una edificabilidad de 0'518 m²/m².

La ocupación máxima de la parcela por la edificación será del 20% de su superficie.

La distancia mínima a linderos será de 8 m. A alineaciones oficiales y 5 m. A linderos. Estas distancias deben ser respetadas incluso por los voladizos.

Altura máxima: 3 plantas, con una altura no superior a 9 m. A la cara inferior del último forjado, medidos en el punto más bajo del terreno ocupado por la edificación.

La altura libre de la planta sobre rasante será de 3'0 m.

CONDICIONES DE USO.

Uso Principal:

Todos aquellos que tengan que ver con equipamientos dotacionales, sociales o socioculturales, y entre ellos:

- Residencias para tercera edad
- Centros sanitarios y asistenciales.
- Consultorios médicos.
- Centros lúdicos.
- Salas de espectáculos.

Usos permitidos:

Aparcamiento al servicio de la dotación.
Espacio libre al servicio de la dotación
Oficinas al servicio de la dotación
Vivienda de unos 100 m² para uso exclusivo del guarda o portero del centro.

Usos prohibidos:

El resto

Murcia, 11 de junio de 1999.—El Teniente de Alcalde-Delegado de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente.

San Javier

8498 Aprobación inicial de los proyectos de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución 4A.

Por el señor Alcalde Presidente se ha dictado Decreto, de fecha 21 de junio de 1999, en el cual resuelve aprobar inicialmente los proyectos de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución 4A del suelo urbano de El Mirador, disponiendo someter a información pública la documentación integrante de dicha delimitación por plazo de quince días, a contar desde la aparición del presente anuncio en el «Boletín Oficial de la Región de Murcia».

Durante el indicado plazo, cualquier entidad o persona interesada podrá examinar la documentación y formular cuantas alegaciones estime convenientes.

San Javier, 21 de junio de 1999.—El Alcalde, José Ruiz Manzanares.