

EPÍGRAFE SÉPTIMO- LOCALES COMERCIALES

Centros oficiales	789,90
Oficinas bancarias	1247,21
Grandes almacenes	1039,35
Farmacias y ópticas	149,67

Ferreterías, electrodom. Mater. saneam. y construc., venta y muebles, bazares, peluq. y similares y venta abonos, insect. y fertilizantes.	124,72
Mercerías, paqueterías, tejidos y demás Locales no expresamente tarifados	99,78

EPÍGRAFE OCTAVO- LOCALES INDUSTRIALES

Fábricas de Conserva	789,90
Talleres repar. y venta de maquinaria agrícola, motocic., automóviles y similar	124,72
Pan, pasteles, helados, losas y deriv. cemento y mármol.	124,72
Talleres de carpintería y cristalería	124,72
Otros locales industriales no tarifados	124,72
Fábrica de muebles y colchones	789,90

EPÍGRAFE NOVENO- DESPACHOS PROFESIONALES

Por cada despacho	124,72
-------------------	--------

Mula, 3 de marzo de 2004.—El Alcalde-Presidente, José Iborra Ibáñez.

Mula

3412 Aprobado inicialmente la constitución y proyecto de Estatutos de la Entidad Urbanística de conservación del Polígono Industrial El Arreaque de Mula.

Aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación, en sesión celebrada el día 25 de febrero de 2004, la constitución y proyecto de Estatutos de la Entidad Urbanística de conservación del Polígono Industrial El Arreaque de Mula, se expone al público en la Oficina Técnica Municipal, sita en Ctra. de Caravaca n.º 6, de lunes a viernes en horario de 10 a 14 horas, por plazo de veinte días a partir de la publicación del presente anuncio en el «Boletín Oficial de la Región de Murcia», durante el cual podrá ser examinado y formularse cuantas alegaciones u observaciones se estimen pertinentes.

Mula, 1 de marzo de 2004.—El Alcalde-Presidente, José Iborra Ibáñez.

Murcia

3504 Aprobación definitiva del Plan Parcial del Sector ZM-CH4, «Desarrollo residencial entre Murcia ciudad y Churra. Sector al Este de la Avenida Juan de Borbón. Churra».

El Pleno de la Corporación, en sesión celebrada el día 27 de noviembre de 2003, acordó aprobar definitivamente el proyecto de Plan Parcial del Sector ZM-Ch4, «Desarrollo residencial entre Murcia ciudad y Churra. Sector al Este de la Avenida Juan de Borbón. Churra», así como la fijación del sistema de actuación por concertación indirecta para la Unidad de Actuación 2 y de compensación para las Unidades de Actuación 1 y 3.

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.

Igualmente, y de conformidad con lo dispuesto en el art.º 59.4 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y de Procedimiento Administrativo Común, y el art.º 194 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, el presente anuncio servirá de notificación para todos aquellos interesados en el expediente que sean desconocidos, se ignore el lugar de la notificación o, intentada ésta, no se hubiese podido practicar.

El texto de las normas urbanísticas del referido Plan Parcial es el siguiente:

«4. NORMAS URBANÍSTICAS

4.1. NORMAS GENERALES. CONCEPTOS Y TERMINOLOGÍA.

4.2. RÉGIMEN DEL SUELO.

4.3. NORMAS DE LA EDIFICACIÓN DE CADA ZONA.

4.4. NORMAS DE PROTECCIÓN: CULTURALES Y AMBIENTALES.

4.5. NORMAS DE GESTIÓN.

4.6. NORMAS DE URBANIZACIÓN.

4.1. NORMAS GENERALES. CONCEPTOS Y TERMINOLOGÍA.

4.1.1 GENERALIDADES.

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

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

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

4.1.2 CONCEPTOS Y TERMINOLOGÍA.

Vivienda en edificación unifamiliar: es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado horizontalmente a otro de vivienda o de distinto uso y con acceso exclusivo (PGMOU).

Clasificación:

- Vivienda Unifamiliar Adosada o en Hilera: Las adosadas a los dos linderos laterales y formando conjuntos.

Vivienda en edificación plurifamiliar: es la situada en edificio constituido por varias viviendas con accesos y elementos comunes.

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

Equipamiento público: corresponden los usos destinados expresamente a hacer posible la educación, enriquecimiento cultural, salud y bienestar de los ciudadanos, así como a proporcionar los servicios administrativos básicos y otras dotaciones análogas, con exclusión de las funciones características de los espacios libres y zonas verdes.

Espacios libres: comprende los usos de esparcimiento y recreo al aire libre sobre espacios vegetados y ordenados al efecto. Comprende asimismo usos de relación peatonal y de circulación no motorizada, así como usos de protección ambiental a través de la creación de espacios libres; ...

Transportes e infraestructuras: corresponde con las definiciones del PGMOU de Murcia.

Los conceptos de altura libre, altura de la edificación, edificabilidad, parcela mínima, etc., son los

establecidos en el Plan General, OO. Municipales y demás normativa vigente.

4.2. RÉGIMEN DEL SUELO.

4.2.1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

Los terrenos objeto del presente Plan Parcial de Ordenación, constituyen el sector ZM-Ch4, de suelo urbanizable sectorizado incluido en el PGMOU de Murcia.

4.2.2 CALIFICACIÓN DEL SUELO.

El Plan Parcial establece la asignación de usos pormenorizados y sus niveles de intensidad mediante la calificación del suelo, con asignación de la edificabilidad correspondiente y la ordenación de los volúmenes. La ordenación pormenorizada es la que resulta de la aplicación simultánea de estas tres condiciones.

Las distintas calificaciones de usos del suelo quedan reflejadas en el plano de zonificación.

El Plan Parcial realiza la calificación del suelo dividiéndolo en parcelas sujetas a regulación mediante la ordenanza correspondiente. Cada una de las parcelas tendrá fijados los parámetros máximos.

El Plan Parcial califica como zonas para uso dotacional público aquellos suelos de interés general que permiten los objetivos del planeamiento, viabilidad, espacios libres, equipamientos y servicios.

El Plan Parcial califica como zona para usos residencial y terciario, los demás suelos en los que los particulares, en cumplimiento de la legislación, pueden ejercer sus facultades dominicales.

El uso característico o global del sector es el residencial.

Los usos pormenorizados son, según PGMOU:

- Residencial.
- Terciario.
- Espacios libres públicos, EV.
- Equipamientos colectivos, DE.
- Viario.
- Áreas de Aparcamiento.

El ámbito de actuación se ha dividido en ZONAS DE ORDENANZA, identificándolas en el plano correspondiente con las siglas siguientes:

- Sistema General Espacios libres Locales, EV.
- Equipamiento Docente, DE.
- Equipamiento Servicios de Interés Público y Social:
- Equipamiento Parque Deportivo, DE-Dp.
- Equipamiento Social, DE-S-: Uso Religioso, DE-Sr. Uso Sanitario, DE-Ss. Uso Asistencial, DE-Sa. Uso Administrativo, DE-Sad. Uso Cultural, DE-Su. Uso Recreativo, DE-Sre. Uso Club Ancianos, DE-San.
- Equipamiento Comercial, DE-Co.
- Sistema Viario, V.
- Servicios Urbanos e Infraestructuras, SI.

- Uso Terciario, TC-
- Uso Residencial, R-

4.2.3 CONDICIONES DE DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL.

El presente Plan Parcial admite la posibilidad de realización de Estudios de Detalle sobre parcela o agrupaciones de estas y zonas de equipamiento.

Su contenido tendrá por finalidad:

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

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

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

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

El presente Plan Parcial figura la parcelación del sector, que podrá ser objeto de variaciones a través de la formulación del correspondiente Estudios de Detalle y en concordancia con lo dispuesto en la Ley del Suelo Regional y demás legislación vigente.

Para cualquier parcelación habrá de tenerse en cuenta la superficie definida como mínima en cada una de las ordenanzas del presente Plan Parcial, cumpliendo que todas las parcelas resultantes deberán contar con acceso directo desde la vía pública.

Para las parcelaciones y reparcelaciones que se hayan de realizar se cumplirán las determinaciones del art. 175 al 177 de la Ley Regional 1/2001 y los del 71 a 130 del Reglamento de Gestión Urbanística.

El desarrollo de la actividad de ejecución requerirá la aprobación o autorización, con carácter previo y respecto a la totalidad de los terrenos integrantes del sector, de:

- El presente Plan Parcial.
- El proyecto de Urbanización.
- El proyecto de Reparcelación, con la finalidad de formalizar la gestión urbanística mediante la determinación de las parcelas resultantes con sus parámetros urbanísticos y la concreción de los Derechos de los Propietarios y de la Administración.
- Los Estudios de Detalle, que concretarían el ámbito a desarrollar, la totalidad de una manzana o parte de ella.
- Las actuaciones edificatorias.

4.3. NORMAS DE LA EDIFICACIÓN DE CADA ZONA.

Las Normas tendrán por objeto regular las condiciones aplicables a las actividades de construcción y edificación que se desarrollen en el ámbito del Plan Parcial ZM-Ch4.

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

4.3.1. ZONA DE USO RESIDENCIAL.

ORDENANZA 1.^a Edificación residencial plurifamiliar, alineada a vial.

ORDENANZA 2.^a Edificación residencial unifamiliar adosada

ORDENANZA 3.^a Edificación en manzana cerrada.

4.3.2. ZONA DE USO TERCIARIO.

ORDENANZA 4.^a Edificación comercial

4.3.3. ZONA DE USO DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS.

ORDENANZA 5.^a Edificación de equipamientos

4.3.4. ZONA DE USO DE ESPACIOS LIBRES.

ORDENANZA 6.^a Espacios libres

4.3.5. ZONA DE USO DEL VIARIO.

ORDENANZA 7.^a Viario

4.3.6. ZONA DE USO DE SERVICIOS URBANOS.

ORDENANZA 8.^a Servicios Urbanos

4.3.1. ZONA DE USO RESIDENCIAL.

ORDENANZA 1.^a. EDIFICACIÓN RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR, ALINEADA A VIAL.

1.^a. 1.- Ámbito.

Se aplicarán estas normas en las superficies que se grafían en el plano de Ordenación de Usos Pormenorizados del presente Plan Parcial con las siglas RBA-

1.^a. 2.- Ordenación.

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

Las alineaciones serán las definidas en el plano de Ordenación pormenorizada y los edificios vienen definidos por la línea poligonal envolvente, dentro de la cual se inscriben.

Este Plan Parcial define la ordenación precisa de modo que no es necesario un posterior instrumento de planeamiento, no obstante si por los propietarios y la legislación, se quisiera cambiar algún aspecto se podrá redactar el correspondiente Estudio de Detalle.

1.^a. 3.- Condiciones de uso.

* El uso característico es el residencial, en edificio formado por varias viviendas con accesos y elementos comunes. Se admite toda tipología de viviendas dentro del concepto plurifamiliar, teniendo en cuenta los parámetros de calidad, medioambientales y tecnológicos.

Se permite el uso de vivienda o local en planta baja por fachadas completas a vial, excepto en la Avda. Miguel Indurain que serán locales comerciales.

* Usos compatibles:

Se admiten los usos públicos de equipamiento a cargo de la Administración o de entidades privadas.

Comercio y Restauración en locales en planta baja.

Oficinas y servicios profesionales.

* Usos prohibidos: Se prohíbe el uso industrial en todas sus categorías.

* Aparcamiento: Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por vivienda y si esta tuviere más de 150 m² construidos deberán preverse dos plazas de aparcamiento.

1^a.4.- Condiciones de higiene. Habrán de cumplirse las O.O.M.M. de Edificación y demás legislaciones vigentes.

1^a. 5.- Condiciones de parcela.

Superficie mínima: la correspondiente a la definición de un bloque completo.

Frente mínimo: el conformado por el propio bloque.

1^a. 6.- Condiciones de edificabilidad

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

1^a. 7.- Condiciones de posición de la edificación:

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

Ocupación: el fondo máximo edificable queda reflejado en los planos.

1^a.8.- Condiciones de volumen:

Altura de la edificación:

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

Áticos:

En todas las edificaciones podrán construirse áticos. Estos se retirarán como mínimo 3 mts de la línea teórica de retranqueo de fachadas. En los testeros y en las fachadas que no recaigan a viario público no será necesario el retranqueo.

Cuerpos volados:

Si los vuelos se ejecutan sobre la propia parcela podrán sobrepasar la línea de retranqueo hasta 2,0 mts. Estos vuelos deberán ser abiertos y retirarse de las medianerías con predios colindantes al menos la misma distancia que vuelen.

Si los vuelos se ejecutan sobre espacio público, se estará a las condiciones de la Ordenanza Municipal de la Edificación.

Sótanos y semisótanos: Se podrán establecer en ellos:

1. Las instalaciones al servicio de la edificación.

2. Aparcamiento y garajes.

3. Los usos no residenciales funcionalmente complementarios del principal ubicado en la planta baja y con acceso desde la misma.

La superficie por encima de 1 m de la rasante computará en la edificabilidad asignada.

Superficie bajo cubierta inclinada: Se autorizarán cuando:

1. Estén destinados a depósitos, trasteros, buhardillas o instalaciones generales del edificio.

2. Estén ligados de forma indivisible al local de la planta inferior, vivienda o uso permitido, con acceso desde este como espacio adicional o doble altura.

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

Cubierta plana: Se autoriza la instalación de:

1. Trasteros, si no existe planta ático, con 2.5 m de altura desde el último forjado y retranqueados 4 m de fachadas. Será uno por vivienda o local como elemento inseparable y máximo de 10 m² útiles. El acceso será desde la escalera común del edificio o desde la terraza.

2. Depósitos o instalaciones generales del edificio.

3. Elementos ajardinados de uso común al edificio.

1^a. 9- Condiciones particulares:

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

Espacios libres:

Los Espacios Libres Privados de cada parcela se consideran indivisibles, sin perjuicio de la construcción de los edificios y su subdivisión con arreglo a la legislación de propiedad horizontal.

Se constituirá sobre las zonas de Espacios Libres Privados destinadas a utilización conjunta, una comunidad de propietarios que garantice, según proceda en derecho, un uso común de la misma de tal modo que la posibilidad de utilizarla y el deber de conservarla sea igual para todas y cada una de las viviendas permitidas en la manzana.

Las plantas bajas abiertas no computarán como superficie edificable excepto los zaguanes de acceso a las viviendas en su parte cerrada. Estas plantas bajas tendrán una altura libre mínima de 3.60 m. Los Espacios Libres Privados resultantes una vez descontada la edificación, tendrán una superficie no inferior al 50 % ajardinada. Dentro de esta superficie se encontrará ubicada la piscina, en caso de existir. Los Espacios Libres Privados resultantes, una vez descontada la edificación, tendrán una superficie no inferior al 50% ajardinada. Dentro de esta superficie se podrá ubicar la piscina y pistas deportivas, caso de existir.

El resto del espacio se dedicará a Otros Usos tales como terrazas, zonas deportivas, áreas de relación... permitiéndose construcciones no cubiertas o semicubiertas como pérgolas, o edificaciones auxiliares de instalaciones deportivas con un máximo del 5% del espacio libre, sin que computen a efectos de edificabilidad.

En el subsuelo se ubicarán los garajes al servicio de la edificación, siempre que se respeten los porcentajes de diferentes usos mencionados en los párrafos anteriores.

Los espacios libres privados perimetrales al viario y edificación no serán vallados en caso de comercial en planta baja, sólo los accesos de comunicación entre bloques y espacios libres privados interiores.

Instalaciones:

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

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

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

1ª. 10.- Condiciones estéticas.

El bloque se edifica en su totalidad por lo que la altura de cornisa la podrá determinar el arquitecto, dentro de los parámetros fijados en estas Ordenanzas.

La introducción de fuentes de energía de eficacia energética hace que los nuevos elementos que puedan intervenir en la composición del edificio queden integrados estéticamente, diseñados y justificados en el Proyecto de Edificación.

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

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

1ª. 11.- Condiciones ambientales.

En la construcción se favorecerá la utilización de materiales de bajo coste energético y reducido efecto contaminante en su proceso de extracción, elaboración industrial y de puesta en obra, así como la de aquellos que sean reutilizables o reciclables, de forma que agotada su vida útil no genere residuos.

Utilizar materiales de aislamiento que no contengan CFC ni HCFC. Los materiales sintéticos más recomendables son polietileno y polipropileno-copolímero (PE y PPC) o el poliestireno expandido (EPS).

Utilización de áridos reciclados, procedentes de los escombros de derribo, después de su tratamiento adecuado. En su defecto serán de canteras autorizadas.

Utilizar pinturas o barnices que cumplan normas de criterios ecológicos (norma UNE 48.300-94, pinturas y barnices de interior con ecoetiquetado).

Se evitarán las pinturas con disolventes.

Para minimizar el impacto de ruido, los acabados de fachada de las edificaciones se harán con material absorbente evitando los materiales muy reflectantes (art.9.11.3, PGMOU).

La distribución de volúmenes será tal que se protejan por efecto pantalla las partes del edificio sensibles a las fuentes o direcciones del ruido y la orientación presentará la menor superficie de exposición a ellas.

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

Se recomienda que las viviendas dispongan como mínimo de dos fachadas, orientación opuesta que garantiza la máxima ventilación cruzada de brisas favorables, soleamiento e iluminación con luz natural adecuada en zonas de estar, cocinas y dormitorios, que reduce el consumo de energía e incrementa las condiciones de confort.

La distribución interior de la vivienda debe favorecer la orientación sur para las zonas de estar.

Se recomienda en las fachadas orientadas al Sur, prever mecanismos, como galerías acristaladas, para la captación solar en invierno y una protección de sombra en verano. Evitar estos mecanismos para las fachadas orientadas a Norte. Prever la instalación de toldos exteriores, porches, umbráculos, pérgolas y otros mecanismos, en las fachadas orientadas a poniente.

Los espacios con menos exigencias de confort térmico se utilizarán como barrera de protección del resto de habitaciones.

Siempre se justificará en el proyecto de Edificación las garantías de confort y climáticas.

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

Con respecto al ahorro de agua, deben instalarse sistemas que permitan la reutilización del agua de lluvia. En las viviendas se instalarán sistemas de ahorro de agua en grifos, cisternas y duchas. Así mismo se deberá contemplar la posibilidad de instalar sistemas que permitan el aprovechamiento de las aguas grises, provenientes de lavadoras, lavabos o bañeras para el llenado de las cisternas de los inodoros.

Dado el efecto termorregulador de la vegetación, debe favorecerse la plantación de arbolado en las zonas verdes (públicas o privadas) situadas junto a las fachadas de los edificios. Para ello es conveniente el arbolado de hoja caduca que permita pasar la radiación

solar en invierno y la tamicen, refrescando el ambiente, en verano.

Los colores de terminación de las fachadas deberán ser claros con el fin de proteger mejor del calor.

Utilización de carpinterías de baja permeabilidad y alta estanqueidad al aire, con doble acristalamiento o doble ventana.

Es preferible la utilización de lámparas de alumbrado de bajo consumo, especialmente en espacios comunitarios y espacios exteriores con largos periodos de encendido. Así mismo es conveniente la utilización de lámparas fluorescentes compactas antes que las lámparas de incandescencia o halógenas en espacios comunitarios.

CUADRO RESUMEN PARCELAS ORDENANZA 1ª:

N.º	TIPOLOGÍA	ALTURAS	SUP. PARC	OCUPACIÓN MAX P. BAJA		INDICE DE EDIFICABILIDAD NETO	EDIFICABILIDAD EN M² DE TECHO
				USO VIV	USO NO VIV		
1	RBA 1	PB + V+ AT	16.743			1,6574	27.749
2	RBA 2	PB + V+ AT	16.482			1,6574	27.317
3	RBA 3	PB + V+ AT	18.771			1,6574	31.110
4	RBA 4	PB + V+ AT	19.245			1,6574	31.896
5	RBA 5 A	PB + V+ AT	5.392			1,6574	8.937
6	RBA 5 B	PB + V+ AT	12.043			1,7142	20.644
7	RBA 6 A	PB + V+ AT	4.746			1,6574	7.866
8	RBA 6 B	PB + V+ AT	12.298			1,7142	21.081
9	RBA 7	PB + V+ AT	6.597			1,7142	11.309
10	RBA 8	PB + V+ AT	6.564			1,7142	11.252
11	RBA 9	PB + V+ AT	14.360			1,7142	24.616
12	RBA 10	PB + V+ AT	4.598			1,7142	7.882

ORDENANZA 2ª. EDIFICACIÓN RESIDENCIAL UNIFAMILIAR, ADOSADA

2ª. 1.- Ámbito.

Se aplicaran estas normas en las superficies reflejadas en el plano de Ordenación de Usos Pormenorizados del presente Plan Parcial con las siglas RDA.

2ª. 2.- Ordenación.

Se concibe como manzanas ajardinadas, con tipología residencial en hilera, con limitación de alturas y profundidad.

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

Este Plan Parcial define la ordenación precisa de modo que no es necesario un posterior instrumento de planeamiento, no obstante si por los propietarios, se quisiera cambiar algún aspecto volumétrico se podrá redactar el correspondiente Estudio de Detalle.

2ª. 3.- Condiciones de uso.

El uso característico es el residencial, en edificio formado por varias viviendas unifamiliares con accesos y elementos independientes. Se admite toda tipología de vivienda dentro de los parámetros establecidos.

* Usos compatibles:

Se admiten los usos públicos de equipamiento a cargo de la Administración o de entidades privadas.

Comercio y Restauración.

Oficinas y servicios profesionales.

* Usos prohibidos: Se prohíbe el uso industrial en todas sus categorías.

* Uso aparcamiento:

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

2ª.4.- Condiciones de higiene. Habrán de cumplirse las O.O.M.M. de Edificación y demás legislaciones vigentes.

2ª. 5.- Condiciones de parcela.

Superficie mínima: 120m².

Frente mínimo: 5 m.

2ª. 6.- Condiciones de edificabilidad.

Edificabilidad neta sobre parcela queda reflejada en el cuadro resumen de esta ordenanza.

2ª. 7.- Condiciones de posición de la edificación:

Alineación:

Serán las definidas en el Plan Parcial, salvo en los siguientes supuestos:

· Cuando el Proyecto abarque una manzana completa, la posición de la edificación será libre y estará definida por el propio Proyecto.

· Cuando el Proyecto no abarque manzanas completas las alineaciones serán las que define el Plan Parcial y podrán ser modificadas mediante un Estudio de Detalle que ordene la manzana completa.

Ocupación:

Ocupación máxima de la edificación 65%.

2ª.8.- Condiciones de volumen:

Altura de la edificación:

Altura máxima y n.º de plantas: 2 plantas más ático que deberá retranquearse 3 m como mínimo de las fachadas frontales de la planta inmediata inferior.

Cuerpos volados:

Si los vuelos se ejecutan sobre la propia parcela, serán como máximo de 1.25 m y la longitud de los vuelos serán como máximo del 75% de la fachada afectada. Siendo la altura mínima sobre la rasante de la parcela de 3.00 m. Si fuese sobre espacio público se atenderá a las OOMM.

Sótanos y semisótanos:

Se podrán establecer:

1. Las instalaciones al servicio de la edificación.
2. Aparcamiento y garajes.
3. Los usos no residenciales funcionalmente complementarios del principal ubicado en la planta baja y con acceso desde la misma.

La superficie por encima de 1 m de la rasante computará en la edificabilidad asignada.

Superficie bajo cubierta inclinada:

Se autorizarán cuando:

1. Estén destinados a depósitos, trasteros o buhardillas o instalaciones generales de la vivienda.
2. Estén ligados de forma indivisible al local de la planta inferior, con acceso desde éste como espacio adicional o doble altura.

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

Cubierta plana:

Se autoriza la instalación de:

1. Depósitos o instalaciones generales del edificio.
2. Elementos ajardinados.

2ª. 9.- Condiciones particulares:

Aparcamiento:

Es obligatorio una plaza de aparcamiento por vivienda y si esta tuviere mas de 150 m² construidos deberán preverse dos plazas de aparcamiento.

Espacios libres:

Los espacios libres de la parcela serán tratados como espacios ajardinados.

Instalaciones:

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

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

Cubiertas:

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

2ª. 10.- Condiciones estéticas.

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

La introducción de fuentes de energía de eficacia energética hace que los nuevos elementos que puedan intervenir en la composición del edificio queden integrados estéticamente y justificados en el Proyecto de Edificación.

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

2ª. 11.- Condiciones ambientales.

En la construcción se favorecerá la utilización de materiales de bajo coste energético y reducido efecto contaminante en su proceso de extracción, elaboración industrial y de puesta en obra, así como la de aquellos que sean reutilizables o reciclables, de forma que agotada su vida útil no genere residuos.

Utilizar materiales de aislamiento que no contengan CFC ni HCFC. Los materiales sintéticos más recomendables son polietileno y polipropileno-copolímero (PE y PPC) o el poliestireno expandido (EPS).

Utilización de áridos reciclados, procedentes de los escombros de derribo, después de su tratamiento adecuado. En su defecto serán de canteras autorizadas.

Utilizar pinturas o barnices que cumplan normas de criterios ecológicos (norma UNE 48.300-94, pinturas y barnices de interior con ecoetiquetado).

Se evitarán las pinturas con disolventes.

Para minimizar el impacto de ruido, los acabados de fachada de las edificaciones se harán con material absorbente evitando los materiales muy reflectantes (art.9.11.3, PGMOU).

La distribución de volúmenes será tal que se protejan por efecto pantalla las partes del edificio sensibles a las fuentes o direcciones del ruido y la

orientación presentará la menor superficie de exposición a ellas.

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

Se recomienda que las viviendas dispongan como mínimo de dos fachadas, orientación opuesta que garantiza la máxima ventilación cruzada de brisas favorables, soleamiento e iluminación con luz natural adecuada en zonas de estar, cocinas y dormitorios, que reduce el consumo de energía e incrementa las condiciones de confort.

La distribución interior de la vivienda debe favorecer la orientación sur para las zonas de estar.

Se recomienda en las fachadas orientadas al Sur, prever mecanismos, como galerías acristaladas, para la captación solar en invierno y una protección de sombra en verano. Evitar estos mecanismos para las fachadas orientadas a Norte. Prever la instalación de toldos exteriores, porches, umbráculos, pérgolas y otros mecanismos, en las fachadas orientadas a poniente.

Los espacios con menos exigencias de confort térmico se utilizarán como barrera de protección del resto de habitaciones.

Siempre se justificará en el proyecto de Edificación las garantías de confort y climáticas.

Se favorecerá la recogida selectiva facilitando en las viviendas espacio suficiente para la ubicación de los

diferentes recipientes, en la vivienda individual o en espacios comunitarios.

Con respecto al ahorro de agua, deben instalarse sistemas que permitan la reutilización del agua de lluvia. En las viviendas se instalarán sistemas de ahorro de agua en grifos, cisternas y duchas. Así mismo se deberá contemplar la posibilidad de instalar sistemas que permitan el aprovechamiento de las aguas grises, provenientes de lavadoras, lavabos o bañeras para el llenado de las cisternas de los inodoros.

Dado el efecto termorregulador de la vegetación, debe favorecerse la plantación de arbolado en las zonas verdes (públicas o privadas) situadas junto a las fachadas de los edificios. Para ello es conveniente el arbolado de hoja caduca que permita pasar la radiación solar en invierno y la tamicen, refrescando el ambiente, en verano.

Los colores de terminación de las fachadas deberán ser claros con el fin de proteger mejor del calor.

Utilización de carpinterías de baja permeabilidad y alta estanqueidad al aire, con doble acristalamiento o doble ventana.

Es preferible la utilización de lámparas de alumbrado de bajo consumo, especialmente en espacios comunitarios y espacios exteriores con largos periodos de encendido. Así mismo es conveniente la utilización de lámparas fluorescentes compactas antes que las lámparas de incandescencia o halógenas en espacios comunitarios.

CUADRO RESUMEN PARCELAS ORDENANZA 2ª:

N.º	TIPOLOGÍA	ALTURAS	SUP. PARC	OCUPACIÓN MAX P. BAJA		INDICE DE EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD EN M² DE TECHO
				USO VIV	USO NO VIV		
17	RDA 1	PB + I + AT	2.282			1,40	3.195
18	RDA 2	PB + I + AT	4.194			1,40	5.872
19	RDA 3	PB + I + AT	2.343			1,40	3.280
20	RDA 4	PB + I + AT	4.340			1,40	6.076
21	RDA 5	PB + I + AT	1.584			1,40	2.218

ORDENANZA 3ª. EDIFICACIÓN RESIDENCIAL EN MANZANA CERRADA

3ª. 1.- Ámbito.

Se aplicaran estas normas en las superficies reflejadas en el plano de Ordenación de Usos Pormenorizados del presente Plan Parcial con las siglas RMA.

3ª. 2.- Ordenación.

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

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

Este Plan Parcial define la ordenación precisa de modo que no es necesario un posterior instrumento de planeamiento, no obstante si por los propietarios y la legislación, se quisiera cambiar algún aspecto volumétrico, se podrá redactar el correspondiente Estudio de Detalle.

3ª. 3.- Condiciones de uso.

El uso característico es el residencial, en edificio formado por una o varias viviendas. Se admite toda

tipología de vivienda dentro de los parámetros establecidos.

* Usos compatibles:

Se admiten los usos públicos de equipamiento a cargo de la Administración o de entidades privadas.

Comercio y Restauración.

Oficinas y servicios profesionales.

* Usos prohibidos: Se prohíbe el uso industrial en todas sus categorías.

* Uso aparcamiento:

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

3^a.4.- Condiciones de higiene. Habrán de cumplirse las O.O.M.M. de Edificación y demás legislaciones vigentes.

3^a. 5. -Condiciones de parcela.

Superficie mínima: 150m².

Frente mínimo: 7 m.

3^a. 6.- Condiciones de edificabilidad.

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

3^a. 7.- Condiciones de posición de la edificación:

Alineación:

Son las indicadas en los planos de alineaciones y ordenación.

Ocupación:

Fondo máximo edificable: 15 m.

Ocupación máxima: 100%

3^a.8.- Condiciones de volumen:

Altura de la edificación:

Altura máxima y n.^o de plantas: 2 plantas más ático que deberá retranquearse 3 m como mínimo de la planta inmediata inferior.

Cuerpos volados:

Si los vuelos se ejecutan sobre espacio público, se estará a las condiciones de la Ordenanza Municipal de la Edificación.

Sótanos y semisótanos:

Se podrán establecer:

1. Las instalaciones al servicio de la edificación.

2. Aparcamiento y garajes.

3. Los usos no residenciales funcionalmente complementarios del principal ubicado en la planta baja y con acceso desde la misma.

La superficie por encima de 1 m de la rasante computará en la edificabilidad asignada.

Superficie bajo cubierta inclinada:

Se autorizarán cuando:

1. Estén destinados a depósitos, trasteros o buhardillas o instalaciones generales de la vivienda.

2. Estén ligados de forma indivisible al local de la planta inferior, con acceso desde este como espacio adicional o doble altura.

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

Cubierta plana:

Se autoriza la instalación de:

3. Depósitos o instalaciones generales del edificio.

4. Elementos ajardinados.

3^a. 9.- Condiciones particulares:

Aparcamiento:

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

Espacios libres:

Los espacios libres de la parcela serán tratados como espacios ajardinados.

Instalaciones:

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

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

Cubiertas:

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

3^a. 10.- Condiciones estéticas.

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

La introducción de fuentes de energía de eficacia energética hace que los nuevos elementos que puedan intervenir en la composición del edificio queden integrados estéticamente y justificados en el Proyecto de Edificación.

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

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

3ª. 11.- Condiciones ambientales.

En la construcción se favorecerá la utilización de materiales de bajo coste energético y reducido efecto contaminante en su proceso de extracción, elaboración industrial y de puesta en obra, así como la de aquellos que sean reutilizables o reciclables, de forma que agotada su vida útil no genere residuos.

Utilizar materiales de aislamiento que no contengan CFC ni HCFC. Los materiales sintéticos más recomendables son polietileno y polipropileno-copolímero (PE y PPC) o el poliestireno expandido (EPS).

Utilización de áridos reciclados, procedentes de los escombros de derribo, después de su tratamiento adecuado. En su defecto serán de canteras autorizadas.

Utilizar pinturas o barnices que cumplan normas de criterios ecológicos (norma UNE 48.300-94, pinturas y barnices de interior con ecoetiquetado).

Se evitarán las pinturas con disolventes.

Para minimizar el impacto de ruido, los acabados de fachada de las edificaciones se harán con material absorbente evitando los materiales muy reflectantes (art.9.11.3, PGMOU).

La distribución de volúmenes será tal que se protejan por efecto pantalla las partes del edificio sensibles a las fuentes o direcciones del ruido y la orientación presentará la menor superficie de exposición a ellas.

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

Se recomienda que las viviendas dispongan como mínimo de dos fachadas, orientación opuesta que garantiza la máxima ventilación cruzada de brisas favorables, soleamiento e iluminación con luz natural adecuada en zonas de estar, cocinas y dormitorios, que reduce el consumo de energía e incrementa las condiciones de confort.

La distribución interior de la vivienda debe favorecer la orientación sur para las zonas de estar.

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

la captación solar en invierno y una protección de sombra en verano. Evitar estos mecanismos para las fachadas orientadas a Norte. Prever la instalación de toldos exteriores, porches, umbráculos, pérgolas y otros mecanismos, en las fachadas orientadas a poniente.

Los espacios con menos exigencias de confort térmico se utilizarán como barrera de protección del resto de habitaciones.

Siempre se justificará en el proyecto de Edificación las garantías de confort y climáticas.

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

Con respecto al ahorro de agua, deben instalarse sistemas que permitan la reutilización del agua de lluvia. En las viviendas se instalarán sistemas de ahorro de agua en grifos, cisternas y duchas. Así mismo se deberá contemplar la posibilidad de instalar sistemas que permitan el aprovechamiento de las aguas grises, provenientes de lavadoras, lavabos o bañeras para el llenado de las cisternas de los inodoros.

Dado el efecto termorregulador de la vegetación, debe favorecerse la plantación de arbolado en las zonas verdes (públicas o privadas) situadas junto a las fachadas de los edificios. Para ello es conveniente el arbolado de hoja caduca que permita pasar la radiación solar en invierno y la tamicen, refrescando el ambiente, en verano.

Los colores de terminación de las fachadas deberán ser claros con el fin de proteger mejor del calor.

Utilización de carpinterías de baja permeabilidad y alta estanqueidad al aire, con doble acristalamiento o doble ventana.

Es preferible la utilización de lámparas de alumbrado de bajo consumo, especialmente en espacios comunitarios y espacios exteriores con largos periodos de encendido. Así mismo es conveniente la utilización de lámparas fluorescentes compactas antes que las lámparas de incandescencia o halógenas en espacios comunitarios.

CUADRO RESUMEN PARCELAS ORDENANZA 3ª:

N.º	TIPOLOGÍA	ALTURAS	SUP. PARC	OCUPACIÓN MAX P. BAJA		INDICE DE EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD EN M² DE TECHO
				USO VIV	USO NO VIV		
13	RMA 1	PB+I+AT	1.721				
1,7142	2.950						
14	RMA 2	PB+I+AT	804			1,7142	1.378
15	RMA 3	PB+I+AT	1.334			1,7142	2.287
16	RMA 4	PB+I+AT	3.487			1,7142	5.977

4.3.2. ZONA DE USO TERCIARIO.

ORDENANZA 4ª. EDIFICACIÓN COMERCIAL

4ª. 1.- Ámbito.

Se aplicaran estas normas en las superficies que se grafía en el plano de Ordenación de Usos Pormenorizados, del presente Plan Parcial con las siglas TC-.

4ª. 2.- Ordenación.

El tipo de ordenación será edificación aislada con separación a linderos.

4ª. 3.- Condiciones de uso.

* Con carácter general se permitirán los usos terciarios de carácter predominantemente comercial en parcelas integradas dentro de un sector y en un conjunto urbano residencial. El uso característico es el terciario: Comercio, Restauración, Espectáculos y Ocio, Hospedaje, Oficinas y servicios profesionales y equipamientos e instalaciones rotacionales de servicio público.

* Usos compatibles: Se admiten los usos públicos de equipamiento a cargo de la Administración o de entidades privadas. Estaciones de servicio.

Sin perjuicio de la implantación de todos los usos descritos se considera uso preferente la instalación de empresas del ramo del automóvil.

* Usos prohibidos: Prohibido el uso industrial en todas sus categorías.

* Aparcamiento: Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por 100 m² construidos.

4ª. 4.- Condiciones de higiene.

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

4ª. 5.- Condiciones de parcela.

Parcela mínima 1.000 m².

4ª. 6.- Condiciones de edificabilidad.

La edificabilidad neta sobre parcela será de 1,2629 m²/m² computando a estos efectos la edificación sobre rasante.

4ª. 7.- Condiciones de posición de la edificación:

Alineación:

Distancia a linderos: Las edificaciones, a partir de la cota de rasante oficial de la parcela, se separarán 5 m. a cada uno de los linderos y fachadas de la parcela. Los espacios no edificados existentes en el interior de las parcelas, resultantes de la separación a linderos y fachadas podrán contener:

- a) Aparcamientos abiertos.
- b) Accesos a las plantas de sótano.
- c) Casetas de portería no destinadas a vivienda.

Cuando dos parcelas contiguas presenten proyecto de edificación simultáneamente, podrá adosarse al lindero común siempre que se asegure técnicamente

el cumplimiento de las Normas de Seguridad contra Incendios en la pared divisoria de ambas edificaciones y se mantenga la separación al resto de los linderos. Se deberá cumplir la ocupación máxima en cada una de las dos parcelas.

Las construcciones por debajo de la rasante deberán retranquearse a todos los linderos y frentes de fachada al menos 1,50 m.

El retranqueo a linderos podrá suprimirse y llegar con la construcción hasta el borde de la parcela siempre que exista conformidad del propietario de la parcela o parcelas colindantes.

Los forjados de sótanos no cubiertos por la edificación deberán soportar el paso de vehículos pesados de emergencias o bomberos.

Ocupación:

Ocupación máxima: 70%.

4ª. 8.- Condiciones de volumen:

Altura de la edificación:

La altura de la edificación será libre, no pudiendo superarse en ningún caso las 8 plantas.

4ª. 9.- Condiciones particulares:

Aparcamiento:

Es obligatorio una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos en el interior de la parcela o de cualquier otra próxima que se destine a ese uso y que así venga determinado en el proyecto que acompaña a la solicitud de licencia. En estos se grafiarán las plazas que en razón a la superficie a edificar sean necesarias.

Estudios de detalle y modificaciones del plan parcial.

Se podrán realizar Estudios de Detalle con las finalidades previstas en el apartado 2 del artículo 120 de la Ley Regional 1/2.001.

Dado el tamaño relativamente grande de las manzanas de uso terciario, podrán subdividirse mediante la tramitación de una modificación del Plan Parcial, debiendo establecerse para los nuevos viales un ancho mínimo de 10 m., repartiéndose entre las nuevas manzanas que se formen la totalidad de la edificabilidad de las manzanas afectadas por la modificación.

Con la modificación no se disminuirá la dotación de aparcamientos ni se rebajará el nivel de calidad de la urbanización de las calles de nueva creación.

Dentro del conjunto de las manzanas de uso terciario del Sector se podrá, mediante la tramitación de un Estudio de Detalle que respete los parámetros de ocupación y altura del Plan, redistribuir la edificabilidad de una o varias manzanas entre sí.

Instalaciones:

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

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

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

Cubiertas:

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

4ª. 10.- Condiciones estéticas.

La introducción de fuentes de energía de eficacia energética hace que los nuevos elementos que puedan intervenir en la composición del edificio queden integrados estéticamente y justificados en el Proyecto de Edificación.

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

4ª. 11.- Condiciones ambientales.

En la construcción se favorecerá la utilización de materiales de bajo coste energético y reducido efecto contaminante en su proceso de extracción, elaboración industrial y de puesta en obra, así como la de aquellos que sean reutilizables o reciclables, de forma que agotada su vida útil no genere residuos.

Utilizar materiales de aislamiento que no contengan CFC ni HCFC. Los materiales sintéticos más recomendables son polietileno y polipropileno-copolímero (PE y PPC) o el poliestireno expandido (EPS).

Utilización de áridos reciclados, procedentes de los escombros de derribo, después de su tratamiento adecuado. En su defecto serán de canteras autorizadas.

Utilizar pinturas o barnices que cumplan normas de criterios ecológicos (norma UNE 48.300-94, pinturas y barnices de interior con ecoetiquetado).

Se evitarán las pinturas con disolventes.

Para minimizar el impacto de ruido, los acabados de fachada de las edificaciones se harán con material absorbente evitando los materiales muy reflectantes (art.9.11.3, PGMOU).

La distribución de volúmenes será tal que se protejan por efecto pantalla las partes del edificio sensibles a las fuentes o direcciones del ruido y la orientación presentará la menor superficie de exposición a ellas.

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

Se recomienda que las viviendas dispongan como mínimo de dos fachadas, orientación opuesta que garantiza la máxima ventilación cruzada de brisas favorables,

soleamiento e iluminación con luz natural adecuada en zonas de estar, cocinas y dormitorios, que reduce el consumo de energía e incrementa las condiciones de confort.

La distribución interior de la vivienda debe favorecer la orientación sur para las zonas de estar.

Se recomienda en las fachadas orientadas al Sur, prever mecanismos, como galerías acristaladas, para la captación solar en invierno y una protección de sombra en verano. Evitar estos mecanismos para las fachadas orientadas a Norte. Prever la instalación de toldos exteriores, porches, umbráculos, pérgolas y otros mecanismos, en las fachadas orientadas a poniente.

Los espacios con menos exigencias de confort térmico se utilizarán como barrera de protección del resto de habitaciones.

Siempre se justificará en el proyecto de Edificación las garantías de confort y climáticas.

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

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

Con respecto al ahorro de agua, deben instalarse sistemas que permitan la reutilización del agua de lluvia. Se instalarán sistemas de ahorro de agua en grifos y cisternas. Así mismo se deberá contemplar la posibilidad de instalar sistemas que permitan el aprovechamiento de las aguas grises para el llenado de las cisternas de los inodoros.

Dado el efecto termorregulador de la vegetación, debe favorecerse la plantación de arbolado en las zonas verdes (públicas o privadas) situadas junto a las fachadas de los edificios. Para ello es conveniente el arbolado de hoja caduca que permita pasar la radiación solar en invierno y la tamicen, refrescando el ambiente, en verano.

Los colores de terminación de las fachadas deberán ser claros con el fin de proteger mejor del calor.

Utilización de carpinterías de baja permeabilidad y alta estanqueidad al aire, con doble acristalamiento o doble ventana.

Es preferible la utilización de lámparas de alumbrado de bajo consumo, especialmente en espacios comunitarios y espacios exteriores con largos periodos de encendido. Así mismo es conveniente la utilización de lámparas fluorescentes compactas antes que las lámparas de incandescencia o halógenas en espacios comunitarios.

CUADRO RESUMEN PARCELAS ORDENANZA 4ª:

N.º	TIPOLOG	ALTURA	SUP. PARCELA m²s	OCUPACIÓN MAX P. BAJA	IE neto	EDIFICAB m²t
1	TC 1	<8	13.492	70%	1,2629	17.039
2	TC 2	<8	14.296	70%	1,2629	18.055
3	TC 3	<8	6.607	70%	1,2629	8.344
4	TC 4	<8	5.150	70%	1,2629	6.504
	TOTALES		39.545			49.942

4.3.3. ZONA DE USO DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS. ORDENANZA 5ª. EDIFICACIÓN DE EQUIPAMIENTOS

5ª. 1.- Ámbito.

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

5ª. 2.- Ordenación.

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

5ª. 3.- Condiciones de uso.

* El uso característico es el equipamiento público.

* Usos prohibidos: Se prohíbe el uso industrial en todas sus categorías.

* Aparcamiento: Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por 100 m² construidos.

5ª. 4.- Condiciones de higiene.

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

5ª. 5.- Condiciones de parcela.

Superficie mínima: 1.000 m².

5ª. 6.- Condiciones de edificabilidad

Edificabilidad: 2 m²/m².

5ª. 7.- Condiciones de posición de la edificación:

Alineación:

Retranqueo mínimo a todos los linderos de 4,5 m.

5ª. 8.- Condiciones de volumen:

Altura de la edificación:

Altura máxima y n.º de plantas. III

Altura mínima y n.º de plantas I

Áticos:

En las manzanas que se autorizan, reflejadas en el cuadro resumen de la Ordenanza y planos, estos se retranquearán como mínimo 5 m de la alineación, quedando dentro de la línea trazada desde la cara superior del forjado a 45º.

Cuerpos volados:

Los vuelos se ejecutan sobre la propia línea de ocupación y serán como máximo el 75% de la fachada afectada.

Sótanos y semisótanos:

Se podrán establecer:

1. Las instalaciones al servicio de la edificación.
2. Aparcamiento y garajes.

Superficie bajo cubierta inclinada:

Se autorizarán cuando:

Estén destinados a depósitos, trasteros o buhardillas o instalaciones generales de la edificación.

Cubierta plana:

Se autoriza la instalación de:

1. Depósitos o instalaciones generales del edificio.
2. Elementos ajardinados.

5ª. 9.- Condiciones particulares:

Aparcamiento:

Es obligatoria una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos.

Espacios libres:

Los espacios libres de la parcela serán tratados como espacios ajardinados.

Instalaciones:

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

Debe preverse la instalación de colectores solares que garanticen, al menos, el 30% de la demanda de agua caliente sanitaria.

Cubiertas:

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

5ª. 10.- Condiciones estéticas.

El bloque se edifica en su totalidad por lo que la altura de cornisa la podrá determinar el arquitecto, dentro de los parámetros fijados en estas Ordenanzas.

La introducción de fuentes de energía de eficacia energética hace que los nuevos elementos que puedan intervenir en la composición del edificio queden integrados estéticamente, diseñados y justificados en el Proyecto de Edificación.

Los Proyectos de Edificación deberán diseñar la ubicación de futuros elementos de climatización,

central o individualizada, de tal manera que queden integrados en la composición estética del edificio.

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

5ª. 11.- Condiciones ambientales.

En la construcción se favorecerá la utilización de materiales de bajo coste energético y reducido efecto contaminante en su proceso de extracción, elaboración industrial y de puesta en obra, así como la de aquellos que sean reutilizables o reciclables, de forma que agotada su vida útil no genere residuos.

Utilizar materiales de aislamiento que no contengan CFC ni HCFC. Los materiales sintéticos más recomendables son polietileno y polipropileno-copolímero (PE y PPC) o el poliestireno expandido (EPS).

Utilización de áridos reciclados, procedentes de los escombros de derribo, después de su tratamiento adecuado. En su defecto serán de canteras autorizadas.

Utilizar pinturas o barnices que cumplan normas de criterios ecológicos (norma UNE 48.300-94, pinturas y barnices de interior con ecoetiquetado).

Se evitarán las pinturas con disolventes.

Para minimizar el impacto de ruido, los acabados de fachada de las edificaciones se harán con material absorbente evitando los materiales muy reflectantes (art.9.11.3, PGMOU).

La distribución de volúmenes será tal que se protejan por efecto pantalla las partes del edificio sensibles a las fuentes o direcciones del ruido y la orientación presentará la menor superficie de exposición a ellas.

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

Se debe garantizar la máxima ventilación cruzada de brisas favorables, soleamiento e iluminación con luz natural que reduce el consumo de energía e incrementa las condiciones de confort.

Se recomienda en las fachadas orientadas al Sur, prever mecanismos, como galerías acristaladas, para la captación solar en invierno y una protección de sombra en verano. Evitar estos mecanismos para las fachadas orientadas a Norte. Prever la instalación de toldos exteriores, porches, umbráculos, pérgolas y otros mecanismos, en las fachadas orientadas a poniente.

Los espacios con menos exigencias de confort térmico se utilizarán como barrera de protección del resto.

Siempre se justificará en el proyecto de Edificación las garantías de confort y climáticas.

Se favorecerá la recogida selectiva facilitando espacio suficiente para la ubicación de los diferentes recipientes.

Con respecto al ahorro de agua, deben instalarse sistemas que permitan la reutilización del agua de lluvia. Se instalarán sistemas de ahorro de agua en grifos, cisternas y duchas. Así mismo se deberá contemplar la posibilidad de instalar sistemas que permitan el aprovechamiento de las aguas grises para el llenado de las cisternas de los inodoros.

Dado el efecto termorregulador de la vegetación, debe favorecerse la plantación de arbolado en las zonas verdes situadas junto a las fachadas de los edificios. Para ello es conveniente el arbolado de hoja caduca que permita pasar la radiación solar en invierno y la tamen, refrescando el ambiente, en verano.

Los colores de terminación de las fachadas deberán ser claros con el fin de proteger mejor del calor.

Utilización de carpinterías de baja permeabilidad y alta estanqueidad al aire, con doble acristalamiento o doble ventana.

Es preferible la utilización de lámparas de alumbrado de bajo consumo, especialmente en espacios comunitarios y espacios exteriores con largos periodos de encendido. Así mismo es conveniente la utilización de lámparas fluorescentes compactas antes que las lámparas de incandescencia o halógenas en espacios comunitarios.

CUADRO RESUMEN PARCELAS ORDENANZA 5ª:

DE 1A	5.148	DE 3A	4.219	DE 5	6.873
DE 1B	7.950	DE 3B	9.075		
DE 2	22.645	DE 4	2.736	TOTAL	58.646 m²s

4.3.4. ZONA DE USO DE ESPACIOS LIBRES.

ORDENANZA 6ª. DE ESPACIOS LIBRES

6ª. 1.- ÁMBITO.

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

6ª. 2. - ORDENACIÓN.

Las alineaciones serán las definidas en el plano de Ordenación pormenorizada

6ª. 3. - CONDICIONES DE USO.

* Usos compatibles: Se admiten los usos públicos deportivos, instalaciones descubiertas, hasta una

ocupación máxima del 10% de la superficie de la zona verde.

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

Admitirán instalaciones de servicios públicos subterráneos.

CUADRO RESUMEN ORDENANZA 6ª:

EV1	1.614	EV8	3.725	EV15	380
EV2	1.119	EV9	3.297	EV16	602
EV 3A	165	EV 10A	1.453	EV17	601
EV 3B	4.184	EV 10B	3.217	EV18	773
EV 4A	1.314	EV 11A	1.375	EV 19A	359
EV 4B	2.535	EV 11B	3.318	EV 19B	46
EV5	3.024	EV12	379	EV20	387
EV6	3.031	EV13	1.316	EV21	709
EV7	3.362	EV14	928		

4.3.5. ZONA DE USO DEL VIARIO.

ORDENANZA 7ª. VIARIO

7ª. 1.- Ámbito.

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

7ª. 2.- Ordenación.

Las alineaciones serán las definidas en el plano correspondiente.

7ª. 3.- Condiciones de uso.

* El uso característico es el destinado a los espacios de dominio y uso público destinado a posibilitar el movimiento de los peatones y los vehículos motorizados, así como la ubicación de aparcamientos.

* Usos compatibles: Se admiten los usos de infraestructuras básicas y mobiliario urbano.

* Usos prohibidos: el resto de usos.

7ª. 4.- Condiciones de higiene.

Habrán de cumplirse las legislaciones sectoriales y demás vigentes.

7ª. 9.- Condiciones particulares:

Aparcamiento:

Los grafiados en los planos.

Espacios libres:

Todos los ejes viarios de ancho igual o mayor de 10 m serán arbolados.

Quedan reflejados en los planos los viarios con carril bici y las sendas peatonales.

* Usos prohibidos: Se prohíbe el resto de usos.

6ª. 4. - CONDICIONES DE HIGIENE.

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

6ª. 5. -CONDICIONES DE PARCELA.

En los espacios libres se respetaran los árboles existentes de mediano o gran porte así como especies singulares y protegidas y se estará a las disposiciones que para los espacios libres presenta el Plan Parcial.

4.3.6. ZONA DE USO DE SERVICIOS URBANOS.

ORDENANZA 8ª. SERVICIOS URBANOS

8ª. 1.- Ámbito.

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

8ª. 2.- Condiciones de higiene.

Habrán de cumplirse las legislaciones sectoriales y demás vigentes.

8ª. 3.- Condiciones de edificabilidad

Edificabilidad: 0.5 m²/m².

8ª. 4.- Condiciones de posición de la edificación:

Ocupación:

Ocupación máxima: 50%.

Sótanos y semisótanos: Siempre que no exista impedimento tecnológico serán soterradas las instalaciones, excepto el transporte público.

8ª. 5.- Condiciones particulares:

Los espacios libres de las parcelas asignadas serán tratados como elementos de jardinería.

Los centros de transformación serán subterráneos según establece el PGMOU. Podrán situarse en espacios libres y los Proyectos de Urbanización podrán relocalizar los previstos.

El sistema de recogida de basuras procurará que los contenedores sean subterráneos.

4.4 NORMAS DE PROTECCIÓN: CULTURALES Y AMBIENTALES.

El contenido de este punto se encuentra desarrollado en el Documento 7: ESTUDIO DE INCIDENCIA AMBIENTAL.

4.5. NORMAS DE GESTIÓN.

4.5.1. - SISTEMAS DE ACTUACIÓN.

El sistema de actuación será el de compensación para las unidades de actuación UA 1 y UA 3 y de concertación indirecta para la UA 2 por así haberlo solicitado un propietario que supone más del 25% de la superficie de la Unidad.

En el caso de que los propietarios de alguna Unidad de Actuación incumplan los plazos establecidos en el Plan de Etapas, la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Murcia tramitará el cambio de sistema para la reparcelación según las determinaciones del art. 155 del Reglamento de Gestión Urbanística.

La Gestión del presente Plan Parcial atenderá en todo momento a lo dispuesto en el Reglamento de Gestión Urbanística.

4.5.2. - PLAZOS DE ACTUACIÓN.

Los plazos previstos para la ejecución de las tres unidades establecidas quedan reflejados en el documento 5 - Plan de Actuación, dos etapas de 4 años:

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

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

4.6. NORMAS DE URBANIZACIÓN.

4.6.1. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

La ejecución de las obras de urbanización contenidas en el presente Plan Parcial se llevará a cabo mediante la redacción del correspondiente Proyecto de Urbanización, pudiéndose definir fases para su ejecución y desarrollo.

Los proyectos de Urbanización tendrán en cuenta las determinaciones del Presente Plan Parcial y lo dispuesto en la Normalización en obras de Urbanización del Excmo. Ayuntamiento de Murcia.

Se procederá al reajuste y definición de todos aquellos parámetros de servicios de infraestructuras que no afecten a las determinaciones del Plan Parcial.

Las cotas de rasante de la red viaria podrán modificarse si las características del trazado o de la red de saneamiento así lo demandasen.

En los espacios libres se respetaran los árboles existentes de mediano o gran porte así como especies singulares y protegidas y se estará a las disposiciones que para los espacios libres presenta el Plan Parcial.

Los centros de transformación serán subterráneos según establece el PGMOU. Podrán situarse en espacios libres y los Proyectos de Urbanización podrán relocalizar los previstos.

Se procurará que los contenedores sean subterráneos.»

Murcia, 30 de enero de 2004.—El Teniente de Alcalde-Delegado de Urbanismo, Fernando Berberena Loperena.

—

Murcia

3424 Gerencia de Urbanismo. Aprobación definitiva del Plan Especial para la definición del uso hotelero en una parcela con calificación IX situada en la Ctra. de Alicante, en Murcia.

El Pleno de la Corporación, en sesión celebrada el día 29 de enero de 2004, acordó aprobar definitivamente el proyecto de Plan Especial para la definición del uso hotelero en una parcela con calificación IX situada en la Ctra. de Alicante, en Murcia.

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 aquel 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.

Igualmente, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 59.4 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y de Procedimiento Administrativo Común, y el artículo 194 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, el presente anuncio servirá de notificación para todos aquellos interesados en el expediente que sean desconocidos, se ignore el lugar de la notificación o, intentada ésta, no se hubiese podido practicar.

Murcia, 10 de febrero de 2004.—El Teniente de Alcalde-Delegado de Urbanismo, Fernando Berberena Loperena.