

## Murcia

### **4517 Aprobación definitiva del proyecto de Plan Parcial del Sector ZM-BJ1, «Crecimiento Residencial junto a la Avenida de la Vega Baja», en Beniján.**

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Murcia, en sesión celebrada el día 27 de octubre de 2005, acordó aprobar definitivamente el proyecto de Plan Parcial del sector ZM-BJ1, «Crecimiento Residencial junto a la Avenida de la Vega Baja», en Beniján.

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 artículo 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

##### SECCIÓN I NORMAS GENERALES

#### **Artículo 1. Naturaleza.**

El Plan Parcial Residencial del Sector Beniján 1 del que forman parte las presentes Normas, tiene por objeto la ordenación urbanística del Sector de Suelo Urbanizable definido en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Murcia.

El Plan Parcial se ha formulado de acuerdo a las prescripciones del Ordenamiento Urbanístico de rango superior, y en especial:

- Ley 6/98 sobre Régimen del suelo y Valoraciones.
- Ley del Suelo de la Región de Murcia (Ley 1/2001 de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia B.O.R.M. nº 113 de 17/05/2001).

- Plan General de Ordenación Urbana de Murcia, aprobado por resolución del Consejero de Obras Públicas y Ordenación del Territorio del día 31 de enero de 2.001 (B.O.R.M. 3- 2- 88).

#### **Artículo 2. Concepto.**

El Plan Parcial contiene la ordenación pormenorizada del ámbito del sector, en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de Murcia. Detalla las alineaciones, rasantes y las reservas dotacionales, fija las condiciones de parcelación y define los destinos urbanísticos y las edificabilidades previstas para los terrenos.

#### **Artículo 3. Contenido.**

La ordenación del sector está contenida en los siguientes documentos:

- Documento 1: Memoria.
- Documento 2: Planos de información.
- Documento 3: Planos de Ordenación.
- Documento 4: Normas Urbanísticas.
- Documento 5: Plan de Actuación.
- Documento 6: Estudio Económico.
- Documento 7: Memoria ambiental.

Los anteriores documentos tienen carácter normativo, excepto los Planos de información, el estudio económico, y los contenidos informativos de la Memoria.

#### **Artículo 4. Normas complementarias.**

En lo que no se oponga a lo especificado en estas Normas y a la legislación vigente resultan de aplicación al sector todos los contenidos de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Murcia.

Las referencias a preceptos legales y reglamentarios vigentes se entenderán hechas sin perjuicio de la aplicación de los preceptos de derecho necesario que se dicten con posterioridad.

#### **Artículo 5. Vigencia.**

El presente Plan Parcial tiene vigencia indefinida en las condiciones establecidas por la legislación urbanística y en tanto no se apruebe otro documento urbanístico de igual o superior rango que lo sustituya o modifique.

#### **Artículo 6. Obligatoriedad.**

Los particulares, al igual que la Administración, quedan obligados al cumplimiento de las disposiciones del Plan, de manera que cualquier iniciativa sobre el área de actuación ha de ajustarse a las mismas.

#### **Artículo 7. Modificación.**

La modificación de cualquiera de los elementos del Plan se regirá por lo dispuesto en los artículos 140, 145 y 149 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia. En particular, no se considera Modificación del Plan Parcial:

a.- La precisión de límites efectuada con arreglo a lo establecido en estas Normas, especialmente la adaptación de las parcelas en que se localizan los Centros de Transformación a las condiciones particularizadas de instalación resultantes del Proyecto de Urbanización.

b.- La complementación o adaptación de determinaciones realizada mediante Estudio de Detalle formulado en desarrollo del plan, con las condiciones que posteriormente se enumeran.

c.- La modificación de la delimitación de las Unidades de Actuación previstas, o de la forma de gestión propuesta.

#### **Artículo 8. Publicidad.**

La entrada en vigor del Plan exige la previa publicación de la resolución aprobatoria.

Todos los documentos integrantes de este Plan serán públicos y podrán ser consultados por cualquier persona en todo momento, en la forma y lugar que determine el Ayuntamiento, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 153 de la L.S.R.M..

#### **Artículo 9. Precisión de límites.**

1.- Las delimitaciones de estudios de detalle, Unidades de Actuación, zonas o dotaciones, podrán precisarse en sus respectivos casos de utilización, cuando se trate de ajustes debidos a las alineaciones o líneas de edificación actuales, las características topográficas del terreno, la mayor precisión de la cartografía de que se disponga, la presencia de arbolado o vegetación u otros elementos naturales o artificiales de interés que justifiquen el ajuste.

2.- La referida precisión de límites deberá cumplir las siguientes condiciones.

a.- Se mantendrá sensiblemente la forma de las determinaciones gráficas.

b.- No se producirán aumentos o disminuciones de la superficie delimitada superiores al tres por cien (3%).

c.- No disminuirán los niveles de servicio de las vías de circulación.

d.- No disminuirá la superficie destinada a sistemas dotacionales.

#### **Artículo 10. Precisión de parámetros.**

Se admite una tolerancia del tres por cien (3%), en más o en menos, en la precisión de los parámetros que definen las condiciones de la edificación de zonas o dotaciones.

#### **Artículo 11. Edificios y usos anteriores al plan.**

Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del plan, que resultaren disconformes con éste, se consideran fuera de ordenación en los términos establecidos por la legislación urbanística.

En las construcciones y edificios en los que, pese a no ajustarse al Plan, concurra alguna de las circunstancias indicadas en los apartados a), b) o c) del artículo 90 del Reglamento de Gestión Urbanística de la Ley de Suelo, se admite la realización de las siguientes obras:

- Obras de reforma y mejora y cambios objetivos de actividad siempre que la nueva obra o actividad no acentúe la inadecuación al planeamiento vigente, ni suponga la completa reconstrucción de elementos disconformes con él.

- Obras de ampliación de dichas edificaciones siempre que dichas ampliaciones se ajusten al planeamiento vigente.

### **SECCIÓN II RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**

#### **Artículo 12. Clasificación y calificación del suelo.**

El ámbito del sector está clasificado como suelo urbanizable. La denominación contenida en el Plan General de Murcia es de Sector Residencial de media densidad de Beniján 1 (ZM-Bj1) del Suelo Urbanizable.

Este Plan Parcial califica los terrenos en dos categorías iniciales: Zonas de dominio público y zonas de dominio privado.

#### **Artículo 13. Suelo de dominio público.**

El total de superficie de uso y dominio público del Sector se encuentra afectada a diferentes usos según su localización, tal como se representa en el plano de calificación del suelo, distinguiéndose los siguientes:

- Espacios libres y zonas verdes públicas. (EV)
- Dotaciones de Equipamiento público. (EQ)
- Viales de circulación.
- Áreas de aparcamiento. (P)

#### **Artículo 14. Suelo de dominio privado.**

Es el suelo que se destina a usos privados compatibles con el planeamiento, y se divide en las siguientes zonas de ordenación:

- Zona 1. Residencia en bloque alineado a vial. (BA)
- Zona 2. Residencia en unifamiliar aislada. (RF)

### **SECCIÓN III NORMAS GENERALES DE EJECUCIÓN**

#### **Artículo 15. Régimen de actuación.**

La ejecución de este Plan se realizará por medio del régimen de Actuaciones Integradas, por iniciativa pública por la Administración o por iniciativa privada por un agente Urbanizador.

#### **Artículo 16. Unidad de actuación y Programa de Actuación Integrada.**

El ámbito del Sector comprende una sola Unidad de Actuación, denominada U.A.Bj1, con el contenido que se recoge en la Memoria y en los Planos de Ordenación. Su gestión se prevé realizar por cualquiera de las formas de gestión de iniciativa privada de las establecidas en la

Ley de Suelo de la Región de Murcia. No obstante el sistema podrá ser objeto de modificación mediante el procedimiento del artículo 142 de la L.S.R.M.

La delimitación realizada permite la distribución equitativa de cargas y beneficios, la participación de la comunidad en las plusvalías generadas y la ejecución del planeamiento siguiendo los plazos establecidos.

Para la ejecución del Plan será preciso aprobar el correspondiente Programa de Actuación.

#### **Artículo 17. Principios generales.**

La ejecución del planeamiento garantizará el cumplimiento de la función social del derecho de propiedad y de los demás derechos sobre bienes inmuebles, según su régimen urbanístico.

#### **Artículo 18. Facultades y deberes de los propietarios.**

1. Las facultades del derecho de propiedad relativas al uso y edificación de los terrenos serán las establecidas por la legislación vigente.

2. El ejercicio de las facultades de los propietarios está condicionado al cumplimiento efectivo de las siguientes obligaciones atribuidas a los propietarios:

a. Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos destinados a viales, parques y jardines y demás dotaciones públicas.

b. Proceder a la efectiva equidistribución de beneficios y cargas derivados del Planeamiento.

c. Obtener y ceder gratuitamente los terrenos destinados a sistemas generales vinculados o adscritos al sector.

d. Costear las indemnizaciones a propietarios y arrendatarios y demás gastos que procedan para la extinción de servidumbres y derechos de arrendamiento, la destrucción de construcciones, instalaciones y plantaciones y el cese de actividades, incluso gastos de traslados cuando cualquiera de ellos sea incompatible con el planeamiento urbanístico o su ejecución, así como para satisfacer los derechos de realojo y retorno, cuando sean procedentes.

e. Ceder gratuitamente el suelo en que se localice el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, por exceder del susceptible de apropiación privada.

f. Costear, sin perjuicio del derecho de reintegro previsto en el art. 160.2 de la L.S.R.M., y, en su caso ejecutar en los plazos previstos las siguientes obras de urbanización:

- Construcción de la red viaria completa, incluso áreas de aparcamiento en superficie, y de las redes de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado, gas y telefonía.

- Construcción de las necesarias conexiones entre las redes señaladas en el punto anterior y las generales de la población.

- Ejecución de los espacios libres públicos propios del sector, incluida la plantación de arbolado y jardinería en ellos y en los viales.

g. Solicitar la licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes, en los plazos establecidos.

h. Edificar los solares en los plazos fijados en el planeamiento y en la preceptiva licencia.

#### **Artículo 19. Aprovechamiento urbanístico.**

A los efectos del cálculo del aprovechamiento de cada Unidad de Actuación no se establecen coeficientes de ponderación de la edificabilidad permitida en cada zona de ordenación, sin perjuicio de que los Proyectos de Reparcelación Forzosa podrán establecer diferentes coeficientes de ponderación en el interior de cada Unidad de Actuación, en función de la valoración relativa del uso, situación y condiciones de la ordenación respecto al uso y tipo característico, justificando en todo caso los parámetros adoptados.

#### **Artículo 20. Concreción del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento.**

Corresponde al Ayuntamiento el 10 % del aprovechamiento lucrativo del sector, y, como mínimo el 10% del aprovechamiento de referencia determinado por el Plan General.

#### **Artículo 21. Adjudicación del aprovechamiento en las Unidades de Actuación.**

El aprovechamiento de las Unidades de Actuación se adjudicará en primer lugar a los propietarios de terrenos situados en la misma Unidad o en los Sistemas Generales adscritos a la misma, a los que el Proyecto de Reparcelación materialice su derecho de aprovechamiento en parcelas edificables.

El resto del aprovechamiento existente en la Unidad, una vez deducidos los indicados en el párrafo anterior, se adjudicarán a la Administración, con el fin de obtener las cesiones gratuitas que legalmente le correspondan, o a los propietarios de terrenos que determine la Administración, situados en el exterior de la Unidad o destinados a sistemas dotacionales, en proporción a sus derechos respectivos

#### **SECCIÓN IV NORMAS DE EJECUCIÓN DEL SUELO DE DOMINIO PUBLICO**

#### **Artículo 22. Proyecto de Urbanización.**

1. El diseño de los viales y espacios libres de dominio público y de los elementos de las redes de infraestructura será desarrollado constructivamente por un Proyecto de Urbanización único para cada Unidad de Actuación. Deberá cumplir las prescripciones de los artículos 159 de la L.S.R.M., respetando las determinaciones contenidas en este Plan.

Cada Proyecto contendrá la definición de las necesarias conexiones entre las redes señaladas en el punto anterior y las generales de la población, con independencia de la atribución diferenciada de los costes entre los distintos propietarios o agentes urbanizadores. Estas conexiones deben plantearse conjuntamente para

todo el sector, sin limitarse a soluciones parciales referidas a cada Unidad de Actuación.

2. El Proyecto podrá efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y del subsuelo en la ejecución material de las obras de urbanización. Cuando esta adaptación suponga la alteración de las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo o de la edificación de los predios afectados por el proyecto, deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente Modificación de Plan Parcial, excepto en los casos susceptibles de adaptarse mediante Estudio de Detalle.

Los Proyectos de Urbanización cumplirán con lo dispuesto las siguientes disposiciones:

Manual de elementos normalizados en Obras de Urbanización del Excmo. Ayuntamiento de Murcia.

Prescripciones de control de calidad en obras de urbanización del Excmo. Ayuntamiento de Murcia

Ley 5/1995, de 7 de abril, de «Condiciones de Habitabilidad en Edificios de Viviendas y de Promoción de la Accesibilidad General».

Decreto 39/1997, de 4 de junio, sobre supresión de barreras arquitectónicas.

Orden de 15 de octubre de 1991, de la Consejería de Política Territorial, Obras Públicas y Medio Ambiente sobre accesibilidad en espacios públicos y edificación.

### **Artículo 23. Sistema viario e infraestructuras.**

1. Las obras de urbanización de los viales se realizarán de acuerdo con las especificaciones de diseño contenidas en este Plan y las establecidas en la Normalización en Obras de Urbanización del Excmo. Ayuntamiento de Murcia. El esquema de aceras, calzadas y aparcamientos podrá ser alterado en el Proyecto de Urbanización sin modificar las alineaciones y manteniendo una anchura de aceras no inferior a 2 m.

2. La localización de los Centros de Transformación se contiene en el plano 3.6 de Ordenación. Las características constructivas de los Centros serán las derivadas de sus exigencias funcionales y para su instalación subterránea por respeto a los valores ambientales y paisajísticos de las zonas verdes y equipamientos colindantes. En el caso de no ser necesarios para la ejecución de las infraestructuras o cesar definitivamente los usos de infraestructura, los terrenos podrán utilizarse para otros usos dotacionales, o de espacios libres.

3. Los esquemas contenidos en los planos de infraestructura para las redes de agua, alcantarillado, suministro de energía eléctrica y alumbrado tienen un carácter orientativo, debiendo el Proyecto de Urbanización adaptar sus condiciones de cálculo y diseño a las necesidades de la red.

El alumbrado de la vía pública deberá proyectarse bajo los criterios de eficiencia y ahorro energético, reducción del resplandor luminoso nocturno y adecuada

gestión de los residuos generados por los mismos. Para ello, los niveles de iluminación alcanzados serán los adecuados para cada tipo de vía, las instalaciones irán dotadas de sistemas de encendido y apagado que eviten la prolongación innecesaria de los periodos de funcionamiento, deberán regular el nivel luminoso para permitir la reducción del flujo luminoso y no podrán proyectar haz de luz en sentido ascendente o hacia el cielo.

En el diseño del viario se incluirá tanto el rodado como el peatonal o el compatible para ambos tipos de tráfico. Se incluirá en los viales principales y en las vías o zonas peatonales, carriles para la circulación de bicicletas debidamente señalizados. En las vías de tráfico local se entenderá compatible la circulación de bicicletas con el tráfico rodado general, por lo que se tomarán las medidas que garanticen la compatibilidad de la velocidad de ambos tipos de tráfico.

En las calles de anchura menor o igual a 7 m. no se separará aceras y calzadas y serán compatibles para el tráfico rodado y el peatonal en su caso.

Las vías públicas que discurren sobre espacios susceptibles de aprovechamiento privado en subsuelo, se tratarán como peatonales o de uso compatible y podrán incluir zonas de aparcamiento, incorporándose los elementos adecuados para limitar el acceso rodado exclusivamente a las áreas destinadas a este fin. Asimismo incorporarán los elementos necesarios para la plantación de arbolado viario sobre la superficie construida en las condiciones del artículo 3.8.1.2.1.e. de las Normas Urbanísticas de P.G.O.U. sin necesidad de rebajar la cota del vial en la totalidad de su extensión. El trazado de las infraestructuras evitarán estas vías, de modo se evite, en la medida de lo posible, el establecimiento de servidumbres sobre los locales bajo rasante.

Las calles de anchura igual o superior a 10 m. incluirán arbolado de hoja caduca en alineaciones que podrán instalarse en las aceras o bandas de aparcamiento.

En los espacios libres se respetarán 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 y sus Ordenanzas.

En las zonas peatonales podrán alojarse centros de transformación subterráneos, según establece el PGMOU. Podrán situarse en espacios libres y los Proyectos de Urbanización podrán relocalizar los previstos.

Se utilizará pavimento de asfalto fonoabsorbente en todas las vías de circulación, así como en los viales internos.

Se limitará la velocidad máxima de los vehículos a 50 Km/h en las vías de tráfico segregado; a 30 Km/h, en las vías de tráfico compatible con el de bicicletas, y al paso de hombre en las calles de tráfico compatible con el peatonal.

Para cumplir con lo previsto en la Ordenanza de Limpieza Viaria, Almacenamiento, Recogida y Disposición Final de Desechos y Residuos Sólidos y en especial con respecto a los contenedores y el servicio de recogida de éstos (arts. 58 al 65), se reservarán los espacios precisos para la localización de los contenedores y su manipulación, favoreciendo la ubicación de los contenedores subterráneos.

Se respetarán las especies protegidas por la Orden de 17 de Febrero de 1989, sobre Protección de Especies de la Flora Silvestre de la Región de Murcia o por el Plan General (palmeras) bien respetando su ubicación o bien trasladándolas a las futuras zonas verdes que contempla el Plan Parcial.

Se instalará regulación semafórica en las intersecciones con la actual MU-300.

#### **Artículo 24. Áreas de aparcamiento. (P)**

El proyecto de urbanización incluirá el acondicionamiento en superficie de las áreas de aparcamiento. Nunca se procederá a la pavimentación indiscriminada de toda su superficie, sino que se reservará el espacio preciso para incluir la plantación de arbolado y jardinería. Se dotará de las instalaciones de riego y alumbrado correspondientes.

Bajo rasante se permite la construcción de aparcamientos subterráneos, con un mínimo de 2 plantas y un máximo de 5 plantas, con el régimen jurídico que el Ayuntamiento considere más conveniente con la condición de que mantengan el carácter de uso público.

La construcción del aparcamiento subterráneo se realizará de modo que se instale 1 metro de tierra bajo la rasante de la parcela con el fin de permitir la plantación arbolado y ajardinamiento de la superficie.

#### **Artículo 25. Zonas verdes. (EV)**

Las zonas verdes públicas serán diseñadas en el Proyecto de Urbanización, dotándolas del correspondiente arbolado, jardinería, tratamiento de suelos, alumbrado y mobiliario adecuado, con las condiciones de diseño establecidas para las obras municipales. En ellas se permite la ubicación de:

« Zonas deportivas públicas, en instalaciones descubiertas, con una ocupación máxima del 10 % de su superficie.

« Construcciones complementarias de carácter temporal o definitivo en régimen de concesión administrativa o autorización, como kioscos de periódicos y revistas, golosinas y bebidas no alcohólicas o similares que no superarán una edificabilidad de 0,02 m<sup>2</sup>c./ m<sup>2</sup>.

#### **Condiciones ambientales.**

Se adoptarán las medidas necesarias para la preservación de los ejemplares de especies protegidas por la Orden de 17 de febrero de 1989 sobre protección de especies de flora silvestre de la Región de Murcia, que puedan verse afectados por las obras de urbanización, o bien cumplir con lo establecido en la

autorización de la Comunidad Autónoma para la destrucción o traslado de los ejemplares protegidos por la legislación vigente.

Se respetarán las especies protegidas por el Plan General (palmeras), los árboles existentes de mediano o gran porte así como especies singulares, bien respetando su ubicación o bien trasladándolas a las futuras zonas verdes que contempla el Plan Parcial.

Para el arbolado se utilizaran especies bien adaptadas como olmo, almez, palmera canaria, palmera datilera y pinos piñoneros.

Para minimizar el gasto hídrico, las especies vegetales serán autóctonas.

Se adoptarán las medidas adecuadas que permitan reducir el consumo de agua para riego, disponiendo riego localizado, circuitos cerrados de agua y mediante la utilización de aguas subterráneas.

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 se utilizará el arbolado de hoja caduca que permita pasar la radiación solar en invierno y la tamicen, refrescando el ambiente, en verano.

Se podrán utilizar superficies de agua en zonas verdes y espacios libres para refrescar el ambiente.

El alumbrado de los espacios libres deberá proyectarse bajo los criterios de eficiencia y ahorro energético, reducción del resplandor luminoso nocturno y adecuada gestión de los residuos generados por los mismos. Para ello los niveles de iluminación alcanzados serán los adecuados para cada espacio diseñado, las instalaciones irán dotadas de sistemas de encendido y apagado que eviten la prolongación innecesaria de los periodos de funcionamiento, deberán regular el nivel luminoso para permitir la reducción del flujo luminoso y se limitará el flujo luminoso ascendente al 5%.

#### **Artículo 26. Servicios urbanos.**

Los proyectos de urbanización incluirán la ejecución de los servicios urbanos siguientes con las características que se indican, sin perjuicio de que los propietarios de suelo o promotores tengan derecho a ser reintegrados de los gastos que anticipen por los servicios de sectores liberalizados por la legislación estatal, cuyos gastos corresponden a las empresas concesionarios o titulares de los servicios, de conformidad con lo establecido en el art. 160. 2. de la L. S. R. M.

#### **Red de Abastecimiento.**

Las conducciones se proyectarán de fundición dúctil de 20 Atm. de presión nominal y 10 Atm. de servicio.

La red será mallada.

Se incluirán hidrantes contra incendios de 100 mm. de diámetro nominal, que se conectarán a redes de, al menos, 150 mm. de diámetro nominal.

Siempre que sea posible, la red se proyectará por las aceras o bandas de aparcamiento y a una distancia mínima a los paramentos o línea de edificación de 1'50 m.

Las acometidas serán de 1 ó 2 pulgadas, y de 3 pulgadas en las acometidas contra incendios. Las de 2" se proyectarán con válvula tipo AVK y trampillón en la acera. Las de 1" acabarán en una arqueta de hormigón normalizada por Aguas de Murcia.

Las tapas de los pozos de registro serán de fundición dúctil con cierre articulado según normas UNE 41-300-87 con la inscripción «Aguas de Murcia – Abastecimiento».

Los parámetros de calculo serán los siguientes:

Caudales: 12 l/m<sup>2</sup> edificable y día consumidos en 8 horas.

Presión máxima: 60 m.c.a.

Velocidad media mínima: 0'50 m/seg.

Velocidad máxima: 1.2 m/ seg.

Sección mínima: 100 mm.

#### **Red de Saneamiento.**

Se proyectará mediante red unitaria conduciendo las aguas hacia el punto de entronque que determine la empresa que presta el servicio.

La red se proyectará con tubería de hormigón resistente a sulfatos con cemento SRMR, y con unión de campana con junta de goma.

Se proyectarán pozos de registro con anillos prefabricados de hormigón a distancias no mayores de 45 m.

Las tapas de pozos de registro serán de fundición dúctil con cierre articulado según normas UNE 41-300-87 con la inscripción de «Aguas de Murcia – Saneamiento».

Los parámetros de calculo serán los siguientes:

Caudales: 12 l/m<sup>2</sup> edificable y día vertidos en 8 horas.

100 l/seg.ha. de pluviales.

Pendiente mínima: 3<sup>o</sup>/oo.

Velocidad media mínima: 0'60 m/seg.

Velocidad máxima: 4 m/ seg.

Sección mínima: 300 mm.

Red de Energía Eléctrica.

Se tendrá en cuenta el Real Decreto 1955/2000 de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica. Incluirá la línea de media tensión, los centros de transformación precisos y la red de baja tensión.

Incluirá la necesaria conexión con las redes existentes en los puntos que determine la empresa que realice el suministro.

Los centros de transformación se proyectarán enterrados y podrán situarse en el lugar más conveniente de las áreas peatonales o zonas verdes del ámbito de

cada unidad de actuación, no interfiriendo las redes correspondientes a otros servicios y manteniendo las distancias reglamentarias.

Se cumplirá con lo establecido en los Manuales Técnicos de Distribución y las Normas particulares de construcción para instalaciones de Alta y Baja Tensión vigentes en la empresa que realice el suministro y aprobados por la Administración competente.

La previsión de carga de cálculo se realizará de acuerdo a los criterios establecidos por el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión y que se resumen a continuación:

Electrificación básica en viviendas, equivalente a 50 vatios/m<sup>2</sup>.

Locales comerciales: 100 vatios/m<sup>2</sup>.

Equipamientos: 100 vatios/m<sup>2</sup>.

Alumbrado Público.

Deberá cumplir las siguientes prescripciones:

Deben iluminar únicamente la superficie que se pretende dotar de alumbrado y deben cumplir los criterios de eficiencia y ahorro energético, reducción del resplandor luminoso nocturno y adecuada gestión de los residuos generados por las mismas.

Los niveles de iluminación obtenidos en estas instalaciones, no deben superar los valores máximos establecidos más adelante. No obstante, podrán sobrepasarse los niveles luminosos hasta un 20%, salvo en casos excepcionales debidamente justificados en los que sería posible rebasar dicho porcentaje.

La relación luminancia / iluminancia (L/E) debe contemplarse en la valoración de las prestaciones de las diferentes soluciones luminotécnicas, de forma que dicha relación sea máxima al objeto de que el flujo luminoso emitido al cielo sea mínimo.

Las luminarias y proyectores previstos, con la inclinación y reglajes recomendados por los fabricantes, una vez instaladas no deben rebasar los límites máximos del flujo hemisférico superior instalados FHSinst y deben alcanzar los valores mínimos del rendimiento ( $\zeta$ ) y del factor de utilización (K) establecidos en los valores luminotécnicos de proyecto que se establecen más adelante.

Las instalaciones deben dotarse de los correspondientes sistemas de encendido y apagado de forma que, al evitar la prolongación innecesaria de los períodos de funcionamiento, el consumo energético sea el estrictamente necesario.

Deben incorporar sistemas de regulación del nivel luminoso que permitan la reducción del flujo luminoso y el consiguiente ahorro energético.

Se cuidará el posicionamiento, el apuntamiento y la orientación de los aparatos de alumbrado, impidiendo la visión directa de las fuentes de luz. Se dirigirá la luz preferentemente en sentido descendente y no ascendente utilizando, en su caso, sistemas ópticos adecuados,

deflectores, pantallas y paralúmenes para evitar la dispersión del haz luminoso con la finalidad de paliar en lo posible la luz intrusiva.

Las instalaciones ejecutadas cumplirán con lo exigido en esta Ordenanza, especialmente lo establecido en el Anexo de Requerimientos Técnicos y Niveles de Iluminación, según la zona donde se encuentre la instalación de alumbrado exterior.

Las luminarias a instalar cumplirán los siguientes puntos:

Sistema óptico cerrado.

Fotometría regulable.

Capacidad: hasta 250 w. (s.a.p.), recomendada 150 w.

Hermeticidad del sistema óptico: IP 55, recomendada IP 65.

Rendimiento mínimo ( $\zeta$ ) lámpara S.A.P. y H.M.

Tubular clara 70 %

Ovoide opal 60 %

Factor de utilización mínimo (K) para diferentes relaciones a/h (altura del punto de luz/anchura de calzada).

Tubular clara

a / h = 0,5 20 %

a / h = 1,0 38 %

a / h = 1,5 45 %

a / h = 2,0 50 %

Ovoide opal

a / h = 0,5 18 %

a / h = 1,0 32 %

a / h = 1,5 37 %

a / h = 2,0 40 %

Flujo hemisférico superior instalado máximo (FHSinst) 5 %

Valores luminotécnicos de proyecto:

Iluminancia media Em: 15 lux.

Iluminancia mínima Emin: 5 lux.

Uniformidad media Um: 33%.

Red de Gas.

La instalación se proyectará de acuerdo a la siguiente normativa:

Decreto del Ministerio de Industria de 26 de octubre de 1973 por el que se aprueba el Reglamento General del Servicio Público de Gases Combustibles.

Decreto del Ministerio de Industria y Energía de 18 de noviembre de 1974 por el que se aprueba el Reglamento de redes y acometidas de combustibles gaseosos e Instrucciones M.I.G.

Real Decreto 1085/92 sobre Reglamento de Actividades de distribución de G.L.P.

Se cumplirá con lo establecido en las Normas de construcción para instalaciones de la empresa que

realice el suministro y aprobados por la Administración competente.

Red de Telecomunicaciones.

Cumplirá con las Normas de construcción para instalaciones de la empresa que preste el servicio.

#### **Artículo 27. Equipamientos. (EQ)**

El suelo destinado a equipamientos de uso y dominio público es el señalado con las abreviaturas EQ en los planos de ordenación e incluye las siguientes parcelas:

EQ1, con una superficie de 17.833m2.

EQ2, con una superficie de 4.120 m2.

Dichas parcelas pueden ser objeto de división o agrupación sin limitación para adaptarse a los requerimientos de las dotaciones que se implanten.

Se destinarán a centros educativos, docentes, culturales, sanitarios administrativos, deportivos, y sociales al servicio del sector.

Usos pormenorizados permitidos: son los contemplados en los epígrafes a) b) c) del apartado 2 del artículo 3.6.1. de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

Usos prohibidos: los contenidos en los epígrafes d) y e) del apartado 2 del artículo 3.6.1. de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

Se fija para la edificación en las zonas de equipamiento una edificabilidad máxima de 2 m2/ m2.

En tanto no se proceda a la edificación de los equipamientos previstos en el plan, o en los terrenos que queden libres de edificación, el suelo podrá tratarse como zona verde.

### **SECCIÓN V NORMAS DEL SUELO DE DOMINIO PRIVADO**

#### **Capítulo 1. Normas de desarrollo**

##### **Artículo 28. Estudios de detalle.**

1.- Los Estudios de detalle tienen por objeto desarrollar el plan, de acuerdo con el contenido del Artículo 120 de la L.S.R.M. reajustando o estableciendo alineaciones y redistribuyendo la edificabilidad asignada por el planeamiento, sin aumentarla en ningún caso.

2.- Podrán redactarse Estudios de detalle con las finalidades que, sin carácter limitativo, se señalan a continuación.

a.- Adaptar y reajustar alineaciones o rasantes, cuando no pueda efectuarse el ajuste mediante la precisión de límites prevista en estas Normas.

b.- Ordenar los volúmenes edificables de los sistemas de equipamientos e infraestructuras y servicios, de acuerdo con lo previsto en estas Normas.

c. Reordenar los volúmenes, sin sobrepasar la edificabilidad que corresponde a los terrenos comprendidos en su ámbito, ni las alturas máximas establecidas, ni alterar el uso exclusivo o predominante

asignado por aquél, ni reducir la superficie de uso y dominio público. Se incluye en este concepto el cambio de la calificación de áreas completas de vivienda unifamiliar agrupada (Rd1) en manzanas que también incluyan Bloque alineado a vial (BA) para pasarla a esta última, con una limitación de altura máxima de 4 plantas para las zonas así transformadas. El ámbito del Estudio de detalle comprenderá, en estos casos, toda la manzana afectada por la modificación.

d.- Completar el sistema de comunicaciones definido por el plan pudiendo crearse vías interiores de carácter privado para el acceso a la edificación desde el viario público que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta establezca el propio Estudio de Detalle.

3.- Los Estudios de detalle estarán sujetos a las siguientes limitaciones.

a.- La definición de alineaciones no podrá comportar reducción de la superficie de las dotaciones previstas por el planeamiento, ni suponer alteraciones en la continuidad del recorrido establecido para el viario que discurra por su ámbito.

b.- No podrán aumentar la edificabilidad prevista por el plan, sin perjuicio de su posible redistribución.

c.- No podrán contener la previsión de nuevas reservas de suelo dotacional público, salvo que el estudio de detalle sea de iniciativa particular, promovido con la aquiescencia de la propiedad, de modo que no exista la posibilidad de perjuicio o alteración de las condiciones de ordenación ni de los costos de urbanización de los predios colindantes.

#### **Artículo 29. Parcelaciones y segregaciones.**

1.- Las parcelaciones y segregaciones están sujetas a previa licencia municipal o a la aprobación del proyecto de reparcelación forzosa que las contenga.

2.- Son indivisibles:

a.- Las parcelas determinadas como mínimas para cada zona.

b.- Las parcelas cuyas dimensiones sean iguales o menores a las determinadas como mínimas para cada zona, salvo si los lotes resultantes se adquirieran simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de agruparlos y formar una nueva finca.

c.- Las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de la superficie determinada como mínima para cada zona, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en el párrafo anterior.

d.- Las parcelas edificables con arreglo a una determinada relación entre superficie de suelo y superficie construible, cuando se edificara la correspondiente a toda la superficie de suelo, o, en el supuesto de que se edificara la correspondiente sólo a una parte de ella, la restante, si fuera inferior a la parcela mínima, con las salvedades indicadas en el apartado anterior.

3. El Proyecto de Reparcelación Forzosa, por razones justificadas en la racionalidad de la distribución de las parcelas adjudicadas y en las condiciones idóneas de edificación, podrá fijar condiciones más restrictivas de parcela mínima que las establecidas por este Plan.

4. Sobre las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación Forzosa no podrán hacerse futuras parcelaciones que no cumplan las condiciones establecidas como mínimas por el presente Plan Parcial.

#### **Artículo 30. Solicitud de licencias.**

Podrán concederse licencias de construcción cuando las obras de urbanización estén finalizadas o cuando, aún en caso contrario, se garantice su urbanización simultánea en los términos del artículo 211 de la L.S.R.M.

El Programa de Actuación fijará los plazos para edificar, según lo dispuesto en el Artículo 172 de la L.S.R.M.

#### **Artículo 31. Proyecto de obras.**

Para la ejecución de las edificaciones correspondientes a las parcelas edificables del Plan será preciso solicitar una licencia municipal, para cuya concesión se exigirá la presentación de proyecto firmado por técnico competente, que deberá adecuarse a todas las determinaciones contenidas en este capítulo. Para ello será preceptiva la inclusión de un apartado en la memoria que contenga una justificación expresa de su cumplimiento.

### **Capítulo 2. Normas generales de edificación.**

#### **Artículo 32. Alineaciones.**

Las alineaciones están reflejadas en los Planos de Ordenación de este Plan. Corresponde al Ayuntamiento la fijación de las alineaciones sobre el terreno, pudiendo realizarse los ajustes mínimos necesarios que exija el replanteo.

#### **Artículo 33. Rasantes.**

Las rasantes oficiales corresponden al perfil longitudinal en el eje de las vías públicas y se señalan de modo global en el plano de ordenación correspondiente. El Proyecto de Urbanización debe permitir su determinación concreta para cada parcela, con las pequeñas rectificaciones de detalle que pueden ser realizadas en la propia ejecución.

#### **Artículo 34. Número de plantas.**

En el número máximo de plantas permitido, que se indica en el plano 3.1. de Ordenación, se incluye la planta baja y se excluyen los sótanos y semisótanos. Este número no podrá ser superado aún cuando la altura máxima de la edificación lo permitiese.

#### **Artículo 35. Construcciones por encima de la altura de cornisa.**

Por encima de las alturas máximas podrán admitirse las construcciones previstas en el art. 4.5.7. de las



Normas Urbanísticas del Plan General y las Ordenanzas Municipales de Edificación, con las limitaciones establecidas en el art. 4.5.11. de las Normas Urbanísticas del Plan General.

En el caso de las edificaciones que incorporen planta de ático, queda prohibido la cubierta con vertiente de tejado.

#### **Artículo 36. Forma de medición de las superficies edificadas.**

El cómputo de la superficie construida se realizará con los criterios del artículo 4.4.3. de las Normas Urbanísticas del Plan General.

#### **Artículo 37. Sótanos y semisótanos.**

Se permiten plantas sótano o semisótano en las condiciones del art. 4.5.2. y el apartado 2.a) del art. 4.4.3. de las Normas Urbanísticas del Plan General, no permitiéndose su utilización como lugares de residencia, de trabajo o de actividad que implique la presencia continuada de personas.

#### **Artículo 38. Vallados.**

Cuando la alineación no esté definida por los cuerpos edificados los cerramientos recayentes a vial público solo podrán ser macizos hasta una altura de 1,2 m., pudiendo continuarse mediante verjas metálicas caladas, setos, etc....

Los cerramientos deberán tener un tratamiento y acabados de buena calidad, acorde con el correspondiente a las fachadas exteriores.

#### **Artículo 39. Condiciones estéticas.**

Todos los paramentos exteriores de los edificios, tanto recayentes a vía pública como privada o predios colindantes, deberán tratarse con materiales y acabados propios de fachada, con independencia de su posición relativa.

Todos los anuncios y rótulos comerciales deberán respetar, en su situación y dimensiones, los elementos ornamentales y compositivos del edificio y del entorno.

##### **Espacios libres:**

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

##### **Instalaciones:**

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

##### **Cubiertas:**

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

#### **Artículo 40. Instalaciones obligatorias.**

Además de las instalaciones que otras normas de obligado cumplimiento impongan en los edificios en razón

de su uso, será obligatoria la instalación de producción de agua caliente sanitaria por energía solar en todas las viviendas, dimensionada para atender el 60% de la demanda energética previsible por este concepto.

Se entenderá por demanda previsible de agua caliente sanitaria al resultado de aplicar una demanda media de 35 litros de agua a 45º por persona y día a la ocupación estimada de la vivienda.

La ocupación estimada de cada vivienda expresada en nº de habitantes será igual al nº de dormitorios más uno.

Los Proyectos de Edificación deberán incorporar la instalación de producción de agua caliente sanitaria y prever la ubicación los elementos de producción de manera que se integren en el edificio.

#### **Artículo 41. Aparcamientos y accesos.**

Cada parcela resolverá el alojamiento de vehículos generado por la actividad interior, con una reserva mínima de 1 plaza por vivienda de superficie construida menor o igual de 150 m<sup>2</sup>., dos plazas por vivienda de superficie superior y una plaza por cada 100 m<sup>2</sup>. construidos destinados a otros usos. En cualquier caso el número de plazas de aparcamiento no será inferior al resultado de dividir la superficie construida sobre rasante por 100.

La disposición y dimensiones de los accesos no entorpecerá el tráfico exterior y respetará el arbolado y los elementos de urbanización existentes.

### **Capítulo 3. Normas de uso**

#### **Artículo 42. Condiciones de uso.**

1. Se establece como uso característico el residencial.

2. Es uso complementario el de garage y el comercial donde así se determine.

3. Son usos compatibles:

Los de servicios excepto los que prohíbe el art. 3.3.4. de las Normas Urbanísticas del Plan General, limitando los comerciales al uso pormenorizado de comercio local.

Los de equipamientos salvo cementerios y defensa y cárceles.

4. El resto de usos están prohibidos, salvo las condiciones particulares de zona.

5. Mediante Ordenanza Municipal específica y complementaria podrán limitarse o ampliarse los usos posibles y las condiciones de implantación en las distintas zonas calificadas por el plan.

### **Capítulo 4. Normas de las zonas de ordenación.**

ZONA 1. RESIDENCIA EN BLOQUE ALINEADO A VIAL. (BA)

#### **Artículo 43. Tipología de la edificación.**

Es la definida como bloque de vivienda en edificación plurifamiliar, alineada a vial: edificación ajustada a

las alineaciones definidas en los planos de Ordenación, de modo que conformen el espacio público, pudiendo incorporar, o no, espacio de parcela libre de edificación.

La parcela mínima edificable incluirá los bloques completos de esta zona de ordenanza incluidos en ella.

#### **Artículo 44. Parcela edificable.**

Para ser edificables, las parcelas tendrán una superficie mínima de 250 metros cuadrados, un frente mínimo a todos los viales de 12 m., una profundidad mínima de 15 m. y en su interior podrá inscribirse un rectángulo de dimensiones 12 por 15 m.

#### **Artículo 45. Condiciones de edificabilidad y forma de los edificios.**

Son las definidas en los Planos de Ordenación, mediante el establecimiento de alineaciones exteriores e interiores.

Las alineaciones exteriores son obligatorias, mientras que las interiores se considerarán como máximas.

La edificabilidad será la que se atribuya en correspondiente documento de equidistribución de beneficios y cargas, pudiendo oscilar entre el mínimo y máximo que se indican a continuación:

Índice de edificabilidad máxima =  $0'95x(N + 0'5)$  m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Índice de edificabilidad mínima =  $0'85x(N + 0'5)$  m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Siendo N en número máximo de plantas sobre rasante.

#### **Artículo 46. Altura total y número de plantas.**

Las edificaciones tendrán el número de plantas grafiado con caracteres romanos en el Plano 3.1.1 de Ordenación, para las distintas partes de la edificación, en su caso.

Las áreas con el rótulo RO se destinarán a espacios libres privados.

La altura máxima de cornisa se obtendrá de la expresión:

$A$  (metros) =  $3*N + 1$ , siendo N el número de plantas sobre rasante.

Sobre la altura de cornisa se autoriza la construcción de una planta de ático, con una ocupación máxima del 50% de la planta de cubierta inferior y con las condiciones del artículo 4.5.12 de las normas urbanísticas del Plan General, debiendo computarse dentro de la máxima edificabilidad permitida. Los retranqueos obligatorios se aplicarán desde las alineaciones exteriores.

#### **Artículo 47. Posición de la edificación.**

Las construcciones deberán ajustarse a las alineaciones exteriores establecidas, no pudiendo rebasar las alineaciones interiores en la edificación sobre rasante.

#### **Artículo 48. Condiciones de uso.**

Uso dominante: vivienda en edificación plurifamiliar.

Usos compatibles: residencia especial, comercio local, oficinas y servicios

profesionales, Restauración, espectáculos y ocio, Hospedaje, Equipamientos,

Espacios libres

Usos complementarios: Aparcamiento-Garage, en la proporción establecida en el artículo 3.4.3. de las Normas Urbanísticas del Plan General. Comercio local en plantas bajas en las áreas indicadas en los planos de ordenación

Usos prohibidos: los talleres domésticos.

ZONA 2. VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (RF).

#### **Artículo 49. Tipología de la edificación.**

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

#### **Artículo 50. Parcela edificable.**

La parcela mínima será de 500 m<sup>2</sup> de superficie y un frente mínimo de fachada de 15 metros.

#### **Artículo 51. Condiciones de edificabilidad y forma de los edificios.**

La edificabilidad será la que resulte de los parámetros de ocupación y altura.

La separación mínima a linderos confrontantes con viario público será de cuatro (4) metros y de tres (3) metros al resto de linderos.

#### **Artículo 52. Altura total y número de plantas.**

2 plantas (7 m) planta baja más una.

No se permite la construcción de áticos.

#### **Artículo 53. Ocupación.**

La ocupación máxima será del 40% de la superficie de la parcela.

Bajo rasante podrá edificarse una planta sótano destinada a garage, con la misma

ocupación que tenga la edificación sobre rasante.

#### **Artículo 54. Condiciones de uso.**

Uso dominante: vivienda unifamiliar.

Usos compatibles: oficinas y servicios profesionales, Equipamientos.

Usos complementarios: Aparcamiento-Garage, en la proporción establecida en el artículo 3.4.3. de las Normas Urbanísticas del Plan General.»

Murcia, 17 de marzo de 2006.—El Teniente de Alcalde-Delegado de Urbanismo, Fernando Berberena Loperena.