

de San Pedro), sin licencia y en contra de la ordenación urbanística aplicable.

2.º Ordenar la ejecución de las operaciones necesarias para restaurar físicamente los terrenos al estado anterior a la infracción, por las obras efectuadas en contra de la ordenación urbanística aplicable.

De conformidad con el art. 84 de la Ley 30/92, de Régimen Jurídico y Procedimiento Administrativo Común, dispone de un plazo de 15 días a contar desde el siguiente al de notificación para examinar el expediente y alegar y presentar los documentos y justificaciones que estime pertinentes.

Murcia, 11 de octubre de 2007.—El Teniente de Alcalde de Ordenación Territorial y Urbanismo.

## Murcia

### 14069 Aprobación definitiva del proyecto de Plan Parcial del sector ZU-SR-GT14 “Casas del Maestro”, en Gea y Truyols.

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Murcia, en sesión celebrada el día 26 de abril de 2007, acordó aprobar definitivamente el proyecto de Plan Parcial del sector ZU-SR-GT14 “Casas del Maestro”, en Gea y Truyols.

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 y, en particular, a D. Francisco Guillermo García Cánovas, D. Pedro Sánchez Vera y D. José Ramón García Navarro.

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

### “6.1 Normas generales, conceptos y terminología.

#### 6.1.1. Disposiciones generales.

##### Art. 1. Naturaleza y ámbito territorial del Plan Parcial.

El presente Plan Parcial Turístico-Residencial “Casas del Maestro” es el instrumento de ordenación integral del ámbito del sector y, a tal efecto y de conformidad con la legislación urbanística vigente, define los elementos básicos estructurantes y pormenorizados del territorio y clasifica el suelo, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del mismo.

Además, el Plan delimita las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especifica los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio legítimo de dichas facultades.

##### Art. 2. Función complementaria de las ordenanzas Municipales de policía de la edificación.

1.- Las Ordenanzas Municipales de policía de la edificación regularán los aspectos morfológicos y ornamentales de las construcciones y, en general, aquellas condiciones de las obras de edificación que no sean definitorias de la edificabilidad o el destino del suelo. También pueden regular, en términos compatibles con el planeamiento, las actividades susceptibles de autorización en cada inmueble. Las ordenanzas deberán ser conformes con las disposiciones estatales o autonómicas relativas a la seguridad, salubridad, habitabilidad y calidad de las construcciones y en ningún caso menoscabarán las medidas establecidas para la protección del medio ambiente o de los bienes catalogados de interés cultural o histórico.

2.- Las ordenanzas que regulen, entre otras, las cuestiones siguientes: garajes, canon de urbanización, condiciones y policía de la edificación, condiciones de los usos, condiciones de la urbanización, incendios, desarrollo del PGMO, publicidad exterior, cuadro indicativo de valores de repercusión y ponderación del suelo, ruidos y vertidos, serán de carácter complementario del Plan Parcial.

#### 6.1.2. Régimen urbanístico del suelo.

##### 6.1.2.1. Facultades urbanísticas.

##### Art. 3. Conceptos fundamentales del Régimen Urbanístico del Suelo.

1.- Aprovechamiento objetivo: Cantidad de m<sup>2</sup> de construcción de destino privado cuya materialización permite o exige el planeamiento en un terreno. También aprovechamiento real.

2.- Aprovechamiento subjetivo: Cantidad de m<sup>2</sup> edificables que expresan el contenido urbanístico lucrativo del derecho de propiedad de un terreno, al que su dueño tendrá derecho sufragando el coste de las obras de urbanización que le correspondan. También aprovechamiento susceptible de apropiación. El aprovechamiento subjetivo es el porcentaje del aprovechamiento tipo que, para cada caso, determina la legislación vigente.

3.- Aprovechamiento tipo: Es la edificabilidad unitaria que el planeamiento establece para todos los terrenos

comprendidos en una misma Área de Reparto, a fin de que a sus propietarios les corresponda -en régimen de igualdad- un aprovechamiento subjetivo idéntico o similar, con independencia de los diferentes aprovechamientos objetivos que el Plan permita construir.

4.- Excedente de aprovechamiento: Diferencia positiva al restar del aprovechamiento objetivo de un terreno el aprovechamiento subjetivo que corresponde a la propiedad del mismo.

5.- Adquisición del excedente de aprovechamiento: Es la operación jurídico-económica, de gestión urbanística, por la que el propietario del terreno adquiere onerosamente el derecho al excedente de aprovechamiento que presenta su terreno para construir en él.

Los excedentes de aprovechamiento se adquieren cediendo terrenos equivalentes, libres de cargas, a la Administración o abonando su valor en metálico, según lo dispuesto por la legislación vigente.

Los particulares no pueden construir un excedente de aprovechamiento sin haberlo adquirido previamente.

Los ingresos públicos por este concepto quedarán afectos al patrimonio municipal de suelo.

#### **Art. 4. Facultades del derecho de propiedad.**

1.- Las facultades urbanísticas del derecho de propiedad se ejercerán siempre dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las Leyes o, en virtud de ellas, por el planeamiento con arreglo a la clasificación urbanística de los predios.

2.- La ordenación del uso de los terrenos y construcciones establecida en el planeamiento no conferirá derecho a los propietarios a exigir indemnización, salvo en los casos expresamente establecidos en las Leyes.

#### **Art. 5. Derecho al aprovechamiento urbanístico.**

1.- El derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los supuestos y condiciones fijadas en la LSRM, en el Plan Parcial y en el PGM.O.

2.- El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular o aprovechamiento subjetivo de un terreno será, en suelo urbanizable, el resultado de referir a su superficie el 90% del aprovechamiento tipo del sector en que se encuentre. A estos efectos, cada sector de suelo urbanizable integrará un área de reparto.

3.- En todo caso, el aprovechamiento lucrativo restante o exceso de aprovechamiento, no atribuido a los particulares, corresponderá siempre al Ayuntamiento de Murcia.

4.- El aprovechamiento de cada titular se determinará en el correspondiente Programa o Proyecto de Reparcelación, cuando se actúe mediante Actuaciones Aisladas o Integradas. En caso de suelo urbano no sujeto a estas Actuaciones se procederá a través de las técnicas previstas en la LSRM y en estas Normas Urbanísticas.

#### **Art. 6. Derecho a edificar.**

1.- El otorgamiento de la licencia con proyecto técnico de ejecución determinará la adquisición del derecho

a edificar, siempre que el proyecto fuera conforme con la ordenación urbanística.

La licencia con proyecto básico sólo supone la adecuación al planeamiento en el momento de su concesión, pero no genera derecho alguno.

2.- El acto de otorgamiento de la licencia fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras. Como regla general, las licencias caducan al año de su otorgamiento, si no se han iniciado las obras o actividades autorizadas. También caducan a consecuencia de la interrupción en la realización de las obras o actividades por un período superior al señalado. Esta prescripción se hará constar expresamente como condición de la licencia, que podrá reducir estos plazos.

3.- El derecho a edificar se extingue por incumplimiento de los plazos fijados, mediante su declaración formal, en expediente tramitado con audiencia al interesado.

4.- No podrá concederse licencia de ejecución de obras en aquellos casos que, aún habiéndose obtenido licencia según proyecto básico, el proyecto técnico de ejecución presentado sea disconforme con la ordenación del PGM.O, sin que ello dé lugar a responsabilidad patrimonial de la Administración.

#### **Art. 7. Derecho a la edificación.**

1.- La edificación concluida al amparo de una licencia no caducada y conforme con la ordenación urbanística queda incorporada al patrimonio de su titular.

2.- Para la autorización de escritura de declaración de obra nueva terminada por Notario o su inscripción en el Registro de la Propiedad, el interesado deberá acreditar el otorgamiento de la correspondiente licencia de edificación y la expedición por técnico competente de la certificación de finalización de la obra conforme al proyecto aprobado. Para autorizar e inscribir escrituras de declaración de obra nueva en construcción, a la licencia municipal se acompañará certificación expedida por técnico competente acreditativa de que la obra realizada se ajusta al proyecto para el que se obtuvo la licencia. En este caso, el propietario deberá hacer constar la terminación mediante acta notarial que incorporará la certificación del final de obra.

3.- La edificación realizada sin licencia o sin ajustarse a sus condiciones e incompatible con este Plan Parcial, será demolida sin indemnización, previa la instrucción del correspondiente expediente de infracción urbanística.

4.- La edificación realizada al amparo de licencia posteriormente declarada ilegal por contravenir la ordenación urbanística aplicable no queda incorporada al patrimonio del propietario del terreno.

#### **6.1.2.2. Deberes de los propietarios del suelo.**

##### **Art. 8. Deberes de la propiedad en suelo urbanizable.**

La programación y transformación del suelo clasificado como urbanizable comportará para los propietarios del mismo los siguientes deberes:

1. Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas

verdes y dotaciones públicas de la red secundaria al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos resulten incluidos.

2. Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de la red primaria que este Plan Parcial, en su caso, incluye o adscribe al ámbito correspondiente.

3. Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con la red primaria o estructurante de dotaciones y servicios exteriores a la actuación y, en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dicha red primaria requeridos por la dimensión y densidad de la misma y las intensidades de uso que ésta genere, de conformidad con los requisitos y condiciones establecidos en este Plan Parcial.

4. Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento el exceso de aprovechamiento del sector, en los términos señalados en la LSRM.

5. Asumir, en su caso, la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, realizada con sujeción estricta a la legislación vigente y formulada por el Urbanizador de la actuación, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.

6. Costear o, en su caso, ejecutar la urbanización del sector o ámbito correspondiente.

7. El resto de deberes que se derivan de la LSRM.

#### **Art. 9. Obligaciones de conservación.**

Los propietarios de las edificaciones, urbanizaciones, terrenos, carteles e instalaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público. A estos efectos se deberá constituir una Entidad de Conservación.

#### **Art. 10. Concreción del aprovechamiento atribuible al Ayuntamiento.**

La cesión de aprovechamiento que en cada caso corresponda al Ayuntamiento de Murcia deberá realizarse en terrenos edificables, libres de cargas, de gastos de urbanización y demás afecciones o, en su defecto y a voluntad municipal, por su equivalente económico, calculado en función del valor de mercado de dicho aprovechamiento, que nunca será inferior al valor urbanístico. También se podrá concretar con la cesión de los terrenos dotacionales equivalentes referidos en la LSRM. Se dará cumplimiento al artículo 80 de la LSRM en relación con la obligatoriedad de ceder el 10% del aprovechamiento de referencia a la Administración, urbanizado y libre de cargas (art. 80).

### **6.2. Disposiciones relativas a la ordenación del sector.**

#### **6.2.1. Condiciones comunes.**

#### **Art. 11. Determinaciones de la Ordenación Estructural.**

Son determinaciones de la Ordenación Estructural fijadas por el PGM O y que, en todo caso, debe respetar el Plan Parcial, las siguientes:

A) La función territorial que ha de cumplir el desa-

rollo del sector respecto al conjunto del municipio o a los núcleos urbanos existentes.

B) Los usos globales incompatibles dentro de cada área o sector con la estructura general de la ordenación urbanística y con el modelo territorial propuesto por el propio Plan.

C) Las distintas tipologías posibles dentro del sector, con el carácter excluyente, alternativo o compatible de ellas, según indicación del PGM O.

D) Cuantificar las magnitudes máxima y mínima del índice de edificabilidad bruta del sector, en total y para cada tipología (o uso del suelo) de las previstas o toleradas conforme al apartado anterior.

E) Normas orientativas sobre la necesidad de implantar alguna determinada dotación o equipamiento dentro del sector, dejando constancia de las circunstancias que así lo aconsejan.

F) Los objetivos sociales o medioambientales más importantes a ponderar al concretar la ordenación pormenorizada, dejando constancia de las razones que aconsejan atenderlos.

G) La indicación de qué elementos de la Red Primaria se pueden contabilizar en la superficie computable del Sector.

H) Normas de obligada observancia respecto al ancho mínimo del viario y exigencias mínimas en materia de implantación de infraestructuras o servicios de urbanización, ya sea establecido para cada Plan Parcial o con carácter general para todos ellos.

#### **6.2.2. Condiciones particulares.**

#### **Art. 12. Elementos integrantes de la Ordenación Pormenorizada.**

1.- La Ordenación Pormenorizada está compuesta por las siguientes determinaciones:

A) Red Secundaria de reservas de suelo dotacional público.

B) Parcelación de los terrenos o régimen para parcelarlos.

C) Fijación de alineaciones y rasantes.

D) Concreción de los usos o destinos urbanísticos y las edificaciones previsibles en cada terreno, dentro de la definición global de los mismos establecida por la Ordenación Estructural para el sector o área.

E) Ordenación de los volúmenes y alturas construíbles sobre o bajo rasante, bien sea mediante distribución sobre parcela neta o parámetros geométricos envolventes del volumen edificable o mediante definición gráfica de estos últimos

F) Determinación de la normativa reguladora de la edificación aplicable dentro de las opciones globales previstas en la ordenación estructural, para el sector o área.

Forma parte de la ordenación pormenorizada la reglamentación detallada mediante Ordenanzas del uso pormenorizado y condiciones higiénico-sanitarias de los terrenos o construcciones, así como de las características estéticas de la ordenación de la edificación y de su entor-

no, respetando el aprovechamiento y las bases tipológicas impuestas por la Ordenación Estructural.

G) Otras determinaciones análogas.

2.- La Ordenación Pormenorizada no modificará el aprovechamiento, uso y tipología que corresponda globalmente al sector o zona. La densidad máxima de viviendas fijada para cada sector no podrá ser nunca aumentada, aunque no se consuma la edificabilidad total permitida por el Plan.

### 6.2.3. Usos específicos y tipología.

#### Art. 13. Clasificación.

1.- Los usos contemplados en este Plan (edificables o no) se clasifican globalmente según sigue:

- a) Residencial.
- b) Económico-Terciario.
- c) Dotacional.

2.- Hay, además, un uso especial, el de aparcamiento, que normalmente acompañará a la mayor parte de los otros usos, hasta el punto de ser no solamente un uso permitido, sino a menudo exigible para autorizar determinadas utilidades de los edificios.

#### Art. 14. Limitación.

Solamente podrán instalarse en suelo urbano y urbanizable pormenorizado las actividades, clasificadas o no, que por su propia naturaleza o por aplicación de medidas correctoras, resultasen inocuas según lo dispuesto en la vigente legislación de Actividades Calificadas.

#### Art. 15. Uso Residencial. Definición y clasificación.

El uso residencial es el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas. Se distinguen las siguientes clases:

A) Vivienda familiar: cuando la residencia se destina al alojamiento de personas, individual o colectivamente o formando núcleo familiar, con independencia de la relación de parentesco. Por su organización estructural y tipología se distinguen dos categorías:

a) Vivienda en edificación unifamiliar: cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda con acceso exclusivo desde el espacio exterior.

b) Vivienda en edificación colectiva o plurifamiliar: cuando en cada unidad parcelaria se edifican más de una vivienda agrupadas, con acceso y servicios comunes, en condiciones tales que les fuera, o pudiera ser, de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

B) Residencia comunitaria: cuando la residencia se destina al alojamiento estable de personas que no configuran núcleo que pudiera ser considerado como familia o similar, incluidas casas de huéspedes.

#### Art. 16. Uso Residencial. Aplicación.

1.- Las condiciones que se señalan para el uso residencial son de aplicación cuando resulten de llevar a cabo obras de reestructuración en los edificios o construcciones de nueva planta.

2.- Las Viviendas con Protección Oficial estarán sujetas, en lo que concierne a condiciones de programa y proyecto, a las disposiciones que las regulen, que serán, en todo caso, de aplicación subsidiaria para cuanto no hubiese quedado previsto en este Plan en cualquier otra clase de edificación residencial.

#### Art. 17. Uso Residencial. Condiciones de habitabilidad y diseño.

Se estará a lo dispuesto en las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas vigentes en el ámbito de la Región de Murcia.

• Decreto 39/87 de 4 de junio, "Supresión de barreras arquitectónicas" (B.O.R.M. 185, 14/08/87)

• Orden de 15 de octubre de 1991, "Construcción: Supresión de barreras arquitectónicas en espacios públicos y edificación". (B.O.R.M. 260, 11/11/91).

• Ley 5/1995, de 7 de abril, "Condiciones de habitabilidad en edificios de viviendas y de promoción de la accesibilidad general" (B.O.R.M. 102,4/05/95; B.O.R.M. 131, 2/06/95).

#### Art. 18. Uso Residencial. Dotación de aparcamiento.

Se dispondrá una plaza de aparcamiento, en la parcela o solar edificable, por cada 100 m<sup>2</sup> de techo edificados y, en todo caso, por cada unidad de vivienda. La dimensión mínima de las plazas de aparcamiento será de 2,50 m x 4,50 m y se cumplirán las condiciones que, para los aparcamientos de V.P.O., establece la norma HD vigente.

#### Art. 19. Uso Residencial. Condiciones de la residencia comunitaria.

Las condiciones de aplicación a los edificios o locales destinados a residencia comunitaria son las mismas que para las viviendas familiares cuando su superficie total no rebase los 500 m<sup>2</sup>, en cuyo caso, les serán de aplicación complementariamente, las correspondientes a los edificios o locales destinados al hospedaje. La normativa complementaria a aplicar a los edificios destinados a residencia comunitaria será la establecida en la Región de Murcia para los usos hosteleros y alojamientos temporales.

#### Art. 20. Uso Residencial. Accesos desde la vía pública.

El acceso a los locales en construcciones de nueva edificación o en edificios sometidos a reestructuración total que dispusiesen de locales destinados a usos no residenciales, situados en zonas de uso predominante residencial, habrá de realizarse de manera independiente, desde la vía pública, desde el espacio privado de la parcela o desde un zaguán, sin utilizar para ello ni escaleras ni ascensores de uso para acceso a las viviendas (excepto los talleres domésticos, las oficinas privadas y los despachos profesionales).

#### Art. 21. Uso Económico Terciario. Definición y clasificación.

El uso económico-terciario es el que tiene por objeto la prestación de servicios, no considerados como dotaciones, a organismos, empresas y al público en general. A los efectos de su pormenorización y del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen los siguientes:

A) Comercio: comprende el conjunto de actividades cuya función principal es la de suministrar al público, en régimen minorista, productos o bienes de consumo.

B) Oficinas: comprende el conjunto de actividades cuya función principal es prestar servicios administrativos, financieros, técnicos, informativos, a las empresas o a los particulares. También se incluyen funciones secundarias ligadas a otras actividades que requieran espacio adecuado separado de su función básica.

C) Hostelería: comprende el conjunto de actividades cuya función principal es la de prestar servicio de manutención y alojamiento temporal a las personas. Se consideran dos categorías:

- a) Servicio de cafetería.
- b) Servicio de hospedaje (hotelero).

D) Reunión: comprende el conjunto de actividades cuya función principal es la de proporcionar recreo y diversión de carácter esencialmente no cultural. Se consideran dos categorías:

- a) Salas de juego.
- b) Salas de espectáculo.

En relación con esta clasificación y a los efectos de localización espacial, se consideran tres tipos de situación:

1. Edificio exclusivo (A/B/C/D): Ocupando todo un edificio en zona de uso compatible.
2. Local de negocio (A/B/C/D): Ocupando parte de un edificio en zona de uso compatible.
3. Despacho doméstico (A/B): Ocupando alguna habitación de la vivienda del titular.

#### **Art. 22. Uso Económico Terciario. Aplicación.**

Las condiciones que se señalan para los usos económico-terciarios son de aplicación a los locales que resultaren de llevar a cabo obras de reestructuración o de obra nueva.

#### **Art. 23. Condiciones para las distintas clases.**

Las ordenanzas municipales regularán las condiciones del comercio, oficinas, hostelería y salas de reunión. Dichas ordenanzas podrán relacionar las actividades comprendidas en estas clases, así como las incluidas en el resto de usos.

#### **Art. 24. Uso Dotacional. Definición y clases.**

El uso Dotacional se refiere al conjunto de actividades que tienen por objeto satisfacer las demandas básicas personales y sociales propias de la vida urbana y necesarias para el desarrollo individual y colectivo. Se consideran cuatro grandes grupos dotacionales en razón de la naturaleza de su función global: Viario, Jardines y Zonas Verdes, Equipamientos e Infraestructuras. Atendiendo al uso al que se destinen, se califican como:

- Zonas verdes o espacios libres: (EV)
- Red viaria: Viario
- Aparcamiento
- Equipamientos: (De) Educativo-cultural
- Deportivo-recreativo
- Asistencial-social
- Administrativo-Institucional
- Infraestructuras-servicio Urbano: (SIP)

Las reservas de suelo con destino dotacional público, tanto en la Red Primaria como en la Secundaria, se delimitan diferenciando cada uno de los usos antes especificados. El PGMO y este Plan Parcial, identificarán cada dotación con las siglas expresadas en el número anterior, anteponiendo la letra G si se trata de un Sistema General. La red viaria no señalizada se entenderá incluida en sistemas locales.

#### **Art. 25. Uso Dotacional Viario. Definición.**

El sistema viario comprende los espacios que se destinan a ser utilizados para el tránsito de vehículos y personas. Se consideran elementos integrantes de las vías de circulación, las calzadas para vehículos, los arcenes, los lugares de estacionamiento que forman parte de las calzadas, las aceras y calles peatonales, las isletas y las reservas para ampliación de viales existentes.

#### **Art. 26. Uso Dotacional Viario. Desarrollo.**

1.- Las líneas que delimitan la red viaria estructurante en los planos de ordenación indican la magnitud y disposición de suelo reservado por ésta. Siguiendo estas indicaciones el Plan Parcial señalará las alineaciones y rasantes y precisará el diseño de cada una de las vías en lo referente a la distribución de calzadas para vehículos, aceras y pasos para peatones, elementos de arbolado y superficies de jardinería, con la finalidad de mejorar la calidad ambiental o de protección de las áreas urbanas.

2.- El Plan Parcial no podrán disminuir, en ningún caso, las superficies de la red viaria estructurante establecida en el PGMO. Su función será la de precisar las determinaciones incluidas en los planos de ordenación y resolver el enlace de la red primaria con la secundaria.

3.- Las modificaciones de la red viaria primaria que no cumplan las condiciones establecidas en el párrafo anterior deberán de tramitarse y justificarse como modificaciones del PGMO.

#### **Art. 27. Uso Dotacional Viario. Publicidad.**

Hasta que no se apruebe por el Ayuntamiento de Murcia una Ordenanza Reguladora de la Publicidad Exterior, no se permitirá la instalación de carteles publicitarios en el ámbito territorial de aplicación de este Plan Parcial, ni siquiera encarados a las vías públicas. Sólo serán admisibles los rótulos en fachada referidos a la actividad a desarrollar en cada local o edificio, siempre que no se contradiga lo dispuesto en las normas particulares de cada zona.

#### **Art. 28. Uso Dotacional Viario. Vialidad peatonal.**

Comprende el suelo que se destina a vías para peatones y circulación restringida de vehículos únicamente para emergencias y en algún caso vecinos. Su anchura mínima será de cuatro (4) metros. En cada caso, el Ayuntamiento decidirá las calles que tendrán la consideración de viario peatonal. El viario peatonal propuesto, no vinculante, se define en planos cerrando el contorno de su ámbito con el grafismo correspondiente a la separación o delimitación zonal y alineaciones de la edificación.

**Art. 29. Uso Dotacional Viario. Vialidad rodada.**

En los supuestos no especificados en el artículo anterior, la vialidad se entenderá como rodada incluso las isletas de cruces.

**Art. 30. Uso Dotacional. Condiciones de calidad de la nueva red viaria.**

La definición de la red viaria, tendrá en consideración las magnitudes del tráfico previsto y un modelo viable de circulación, así como las relaciones con el sistema de transporte.

Los proyectos de urbanización adoptarán las medidas exigibles para facilitar la accesibilidad y tránsito de personas discapacitadas.

**Art. 31. Uso Dotacional Viario. Condiciones relativas al viario .**

1.- La red viaria de cada sector debe quedar jerarquizada en calles de diversas categorías (según ancho de vía). Las vías de la Red Primaria tendrán el ancho fijado por el PGMO y las no previstas por éste de nueva creación tendrán un ancho mínimo de 12 m; las vías de la Red Secundaria respetarán el ancho mínimo de 7 m (calzada de 4 m más dos aceras de 1,5 m). En casos excepcionales y objetivamente justificados podrá disminuirse el mínimo a 6 m, siempre que la disminución no afecte a más del 10% del total de la superficie de viario prevista para el área o sector y que se cuente con el informe favorable municipal.

2.- El planeamiento de desarrollo diferenciará claramente las calzadas de las aceras y las vías peatonales de las susceptibles de tránsito rodado. En vías públicas de nueva creación que sean susceptibles de tránsito rodado:

A) Las calzadas han de permitir, al menos, el cruce o adelantamiento entre un vehículo de emergencias y un autobús de transporte público y además tener previstas y satisfechas las necesidades de aparcamiento, ya sea mediante un carril- como mínimo- adicional respecto a los exigibles para circular, o bien, mediante previsión equivalente de aparcamientos públicos funcionalmente conectados a la vía (dársenas anexas, subsuelo público o soluciones análogas)

B) Las aceras han de servir tanto como elemento de separación entre las parcelas y las calzadas como de vía de tránsito peatonal en condiciones adecuadas. Su anchura y forma permitirá, en calles de nueva creación, la circulación paralela o cruzada de dos o más peatones, uno de ellos en silla de ruedas, así como la plantación de arbolado o la instalación de elementos de mobiliario urbano. El ancho no será nunca inferior a 1 m (por condición de accesibilidad 1,5 m).

**Art. 32. Uso Dotacional Viario. Condiciones relativas a los aparcamientos .**

1.- Las reservas obligatorias de aparcamiento en parcela privada serán establecidas por el planeamiento de desarrollo, en su normativa urbanística, según las necesidades de cada zona y, en suelo urbanizable,

nunca pueden ser inferiores a los siguientes módulos irrenunciables:

- Por cada vivienda, apartamento, chalet o estudio: 1 plaza por unidad residencial.
- Si hay usos terciarios previstos en parte del edificio o parcela (como en plantas bajas): 1 plaza adicional por cada 100 m<sup>2</sup> construidos de este uso.
- En parcelas de uso terciario de carácter comercial o recreativo: 1 plaza por cada 25 m<sup>2</sup> construidos.
- En parcela de uso hotelero (o apartamento turístico sujeto a la regulación sectorial de éstos): una plaza por cada 200 m<sup>2</sup> construidos, debiéndose hacer previsión de aparcamiento para autobuses cuando sea posible y necesario.
- En parcelas de uso hostelero: 1 plaza por cada 50 m<sup>2</sup> construidos.
- En parcelas de uso terciario distinto del anterior 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup>.
- En parcelas de equipamiento público: según su regulación específica.

2.- El número de plazas de aparcamiento público deberá ser proporcionado tanto a la densidad como a las características de la red viaria. Las necesidades de aparcamiento público pueden quedar atendidas en los márgenes de las calzadas, dentro del viario siempre que las mismas cuenten con anchura suficiente para que ello no entorpezca el tráfico rodado o las áreas peatonales.

3.- Las plazas de aparcamiento público tendrán dimensión mínima de 2,50 m por 4,50 m, y un 2% de ellas estarán reservadas a conductores discapacitados (dimensiones mínimas 3,3 m por 4,5 m).

**Art. 33. Uso Dotacional de Jardines y Zonas Verdes. Definición.**

Comprende los terrenos de uso y dominio público destinados a plantaciones de arbolado y jardinería con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población; a mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos; a proteger y aislar las vías de tránsito rodado; al desarrollo de juegos infantiles; y, en general, a mejorar las condiciones estéticas de la población.

**Art. 34. Uso Dotacional de Jardines y Zonas Verdes. Usos.**

Se permitirán los usos y actividades de carácter público que sean absolutamente compatibles con la utilización general de estos suelos, entre las que se encuentran las de carácter deportivo y recreativo y el aparcamiento de vehículos en el subsuelo cuando ello no suponga la pérdida de arbolado existente.

**Art. 35. Uso Dotacional de Jardines y Zonas Verdes. Condiciones.**

1.- La ordenación de los jardines y zonas verdes públicas se hará de acuerdo con las características naturales del municipio y procurará adecuarse al entorno en que se ubiquen.

2.- En las áreas de jardín urbano cuya superficie supere 2.500 m<sup>2</sup>, se admiten edificaciones destinadas a usos

comunitarios de carácter público que cumplan las siguientes condiciones:

- a) El total de las edificaciones de cada jardín no ocupará más del 5% de la superficie total.
- b) La altura máxima de las edificaciones o instalaciones será de 5 metros.
- c) La edificación se configurará y localizará de modo que produzca el mínimo perjuicio al arbolado y asoleamiento del jardín.

3.- El diseño de los jardines y zonas verdes, teniendo en cuenta en su composición el criterio de economía de mantenimiento compatible con la calidad, se basará en los siguientes elementos básicos:

- a) Zonas de recreo infantil, equipadas con mobiliario lúdico y áreas de arena.
- b) Zonas de juegos libres, formadas por campos de juegos y deportes informales.
- c) Zonas de estancia, acondicionadas para el reposo y el recreo pasivo.
- d) Zonas de plantación, integradas por espacios vegetales y ornamentales.
- e) Zonas de ornato, constituidas por elementos como pérgolas, estanques, fuentes, esculturas, escalinatas, templetas, etc.

4.- Para el resto de condiciones y edificabilidad máxima permitida se estará a lo dispuesto en lo relativo a este uso en las Normas Urbanísticas del PGMO.

**Art. 36. Uso Dotacional de Jardines y Zonas Verdes. Condiciones de calidad exigibles de las zonas verdes.**

Las Zonas verdes y espacios libres públicos, para su cómputo, deberán:

- A) Poseer condiciones apropiadas para la implantación de especies vegetales.
- B) Tener garantizado su posible soleamiento en relación con la edificación circundante.
- C) Tener conformación apta para servir al esparcimiento ciudadano, además de ser útiles para desahogo de la edificación circundante (con viario de separación).
- D) Su posición será la que preste mejor servicio a los residentes y usuarios, estando prohibidas las localizaciones de difícil acceso peatonal o cuya falta de centralidad no se compense con otras ventajas para aquéllos.
- E) Nunca se destinarán a zona verde porciones residuales de la parcelación ni se considerarán como tales superficies de funcionalidad viaria sin utilidad intrínseca como área de estancia y paseo público.
- F) Sólo se destinarán, sobre rasante, a usos generales y normales que no excluyan, ni limiten la utilización pública y conforme a su destino.

G) Las pendientes medias del terreno, una vez urbanizado, tendrán un valor máximo del 8% (o del 12% para trayectos de longitud inferior a 50 m). Su emplazamiento evitará zonas de topografía natural, salvo que se trate de preservar lugares de singular valor ambiental (compután-

dose entonces a efectos de reserva al 60% de su superficie), que encarezcan en exceso la urbanización o implique desmontes de impacto paisajístico inadecuado.

**Art. 37. Uso Dotacional de Equipamiento. Definición y régimen.**

Comprende los suelos que se dediquen a usos públicos o colectivos de formación, asistencia y a proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad a los vecinos. El suelo adscrito a este sistema será de titularidad pública, si bien la gestión puede atribuirse al sector privado. No obstante, los equipamientos existentes de titularidad privada, mientras estén destinados al uso previsto, continuarán en régimen de propiedad privada.

**Art. 38. Uso Dotacional de Equipamiento. Clases.**

El sistema de equipamientos comprende las siguientes clases:

- Educativo-cultural: centros docentes, bibliotecas, museos, iglesias y otros servicios análogos.
- Deportivo-recreativo: recintos cerrados (cubiertos o descubiertos) para practicar deporte e instalaciones fijas y edificios para concentraciones públicas o contemplar espectáculos y ocio.
- Asistencial-social: servicios sanitarios y los de asistencia y bienestar social.
- Administrativo-Institucional: sedes institucionales y dependencias administrativas, judiciales o militares.

**Art. 39. Uso Dotacional de Equipamiento. Condiciones de la edificación.**

1.- La edificación en estas áreas se ajustará a las necesidades funcionales propias de cada equipamiento, al respeto de los valores ambientales y paisajísticos y a la organización general del tejido urbano en que se sitúan.

2.- En general, se respetarán los parámetros de edificación de la zona de ubicación del equipamiento.

3.- Cuando la ordenación de la zona a la que se adscribe el área de equipamiento no sea adecuada para el desarrollo de la edificación a causa de sus exigencias funcionales, podrá realizarse un Estudio de Detalle que respetando los criterios expuestos en este artículo, proponga la ordenación de los volúmenes ajustada a los fines que se persiguen.

4.- Los usos dotacionales dispondrán, salvo disposición sectorial aplicable o imposibilidad material, de una (1) plaza de aparcamiento por cada ciento cincuenta (150) metros cuadrados de superficie útil.

5.- Para el resto de condiciones y edificabilidad máxima permitida se estará a lo dispuesto en lo relativo a este uso en las Normas Urbanísticas del PGMO.

**Art. 40. Uso Dotacional de Equipamiento. Concesiones para equipamientos.**

Sobre el suelo destinado a equipamientos y dotaciones, que en ejecución del PGMO será de titularidad pública, la Administración competente podrá otorgar una concesión para la construcción y explotación del equipamiento o dotación correspondiente. Esta concesión que no confiere

derechos para ser renovada, no podrá tener una duración superior a 50 años. El mismo tratamiento será aplicable para la utilización del subsuelo público cuando se destine a aparcamiento.

**Art. 41. Uso Dotacional de Equipamiento. Condiciones de calidad.**

1.- Sin perjuicio de contemplar las reservas de suelo público que en cada caso corresponda, en todo sector, cualquiera que sea su uso global, debe haber al menos una parcela reservada a equipamiento distinto del educativo. El emplazamiento de estas parcelas dentro de cada sector debe justificar que se ha escogido el punto más idóneo para el servicio y un entorno urbano acorde con su destino. Asimismo, las dimensiones de cada una de las reservas con destino a equipamiento habrán de ser suficientes para su función, debiéndose ponderar las exigencias de la reglamentación sectorial respecto a la formación de unidades completas para ello.

2.- Los terrenos en que se ubiquen las reservas de equipamiento educativo, mientras tanto no se destinen a su uso, podrán compatibilizarse con la implantación provisional de otros usos dotacionales. Incluso definitivamente, serán admisibles los restantes usos dotacionales públicos cuando la Consejería de Educación y Universidades de la Región de Murcia informe que es innecesario destinar el suelo a los fines previstos o cuando transcurra un mes sin pronunciamiento expreso, desde que se solicite dicho informe. En todo caso, los Programas deberán garantizar una urbanización blanda para su utilización como zona verde, de carácter provisional, hasta tanto se implante su uso definitivo.

**Art. 42. Uso Dotacional para Infraestructuras Técnicas. Definición.**

El uso Dotacional para las infraestructuras y servicios urbanos es el relativo a los espacios vinculados a los servicios urbanísticos técnicos propios de la vida urbana. Se incluyen también las zonas de protección y afección de las carreteras en suelo urbanizable.

**Art. 43. Uso Dotacional para Infraestructuras Técnicas. Contenido y clasificación.**

Se distinguen las siguientes clases de infraestructuras de servicios técnicos urbanos:

a) Abastecimiento de aguas: comprende el origen de las captaciones, las líneas de conducción, los depósitos reguladores y la red fundamental de distribución.

b) Saneamiento: comprende las redes colectoras y los elementos de impulsión, emisión, depuración y tratamiento de residuos líquidos.

c) Residuos sólidos: comprende los centros de tratamiento de basuras y las áreas destinadas o autorizadas para el vertido de tierras y escombros.

d) Energía eléctrica: comprende los centros de producción y transformación de energía y las líneas de distribución en alta y baja tensión.

e) Instalaciones de protección civil, seguridad ciudadana, mantenimiento del medio ambiente, cementerios, abastos, infraestructura del transporte y otras análogas.

**Art. 44. Uso Dotacional para Infraestructuras Técnicas. Condiciones de uso y funcionales.**

1.- Sólo se admitirán los usos directamente vinculados con la instalación o servicio de que se trate, con las condiciones de funcionamiento específicamente reguladas en la legislación técnica sobre la materia.

2.- Los espacios libres de edificaciones o instalaciones que constituyan el entorno de estos servicios recibirán un tratamiento de acuerdo con las características naturales del paisaje del municipio.

3.- Las zonas de protección y afección de las carreteras en suelo urbanizable deberán ajardinarse con cargo al sector o unidad de ejecución en que se encuentren.

**Art. 45. Uso Dotacional para Infraestructuras Técnicas. Condiciones específicas de los residuos sólidos.**

1.- A los efectos de los lugares en los que se pueda proceder al vertido de residuos, su clasificación y demás condiciones, se estará a lo determinado en el PGMO o, en su defecto, a lo dispuesto por la Consejería de Agricultura, Agua y Medio Ambiente, Región de Murcia.

2.- Se procurará fomentar entre la población la reutilización, reciclaje y recogida selectiva de los residuos sólidos, facilitando información al respecto.

**6.2.4. Ordenación de volúmenes, altura y número de plantas y demás determinaciones definitivas de la edificación y su situación en la parcela.**

**Art. 46. Tipos de Ordenación.**

La descripción detallada de la calificación pormenorizada proyectada es la siguiente: Parcelas de vivienda unifamiliar, correspondiente al uso característico residencial, en su tipología aislada: Unifamiliar Aislada (RF), caracterizada por contener la edificación de forma exenta en parcela de tamaño medio-grande, donde el espacio libre ajardinado es un elemento característico de la trama urbana en la que se encuentra.

En las parcelas completas o partes homogéneas de la misma, no será necesario cumplir las condiciones de parcela mínima para cada una de las viviendas sin alterar la tipología de vivienda unifamiliar aislada sobre parcela independiente.

A efectos de segregaciones, se considera la superficie mínima de parcela de 300 m<sup>2</sup> y el lindero frontal, o frente de fachada, mínimo será de 12 m.

Se obtiene una superficie total de manzanas donde es posible llevar a cabo esta tipología de 54.864,28 m<sup>2</sup>, lo que representa un porcentaje del 63,17 % sobre la superficie total residencial de las manzanas del sector.

Para el resto de condiciones no definidas anteriormente véase el apartado 6.2.5 de las presentes normas urbanísticas.

Siguiendo las prescripciones de la LSRM y las condiciones que impone el PGMO, se incluyen también en el sector y se señalan en los planos correspondientes, las superficies para dotaciones de carácter local (bien sean de



carácter privado o público) y los sistemas generales (o dotaciones de carácter estructurante) incluidos en el sector, cuyos parámetros detallamos en el apartado siguiente.

#### **Art. 47. De las parcelas y la condición de solar.**

1.- Se entiende por parcela toda fracción de superficie de suelo susceptible de edificación.

2.- El concepto de parcela es independiente, a estos solos efectos, de la unidad registral de la propiedad, así como de su titularidad.

3.- Las parcelas mínimas se establecen para cada zona y serán indivisibles.

4.- Tendrán la consideración de solar las parcelas que reúnan los requisitos establecidos por la LSRM. Las parcelas sujetas a Actuación Integrada serán solar cuando reúnan los requisitos establecidos por la LSRM.

5.- Se denomina frente de parcela o solar al lado o lados de la parcela o solar situado sobre la alineación exterior.

#### **Art. 48. Alineaciones y rasantes.**

1.- Alineaciones de la edificación. Son aquellas líneas que señalan el límite entre las superficies edificables y los espacios libres públicos o privados, sin perjuicio de la posibilidad de establecer cuerpos volados o edificados con arreglo a la normativa zonal aplicable.

2.- Alineación exterior. Es la señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público, de las parcelas edificables. En las parcelas ya edificadas y cuando el Plan mantenga la misma alineación exterior, se considerará como tal la línea marcada por la intersección del cerramiento de la parcela o de la fachada del edificio, en su caso, con el terreno.

3.- Alineación interior. Línea que puede señalar el planeamiento para establecer la separación entre la parte de parcela susceptible de ser ocupada por edificación y el espacio libre de la parcela.

4.- Alineación virtual en planta superior. Línea que puede señalar gráficamente el planeamiento para establecer la posición de la fachada del edificio en alguna de sus plantas, por encima de la baja.

5.- Rasantes Oficiales. Perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles definidos en el planeamiento o marcadas por el Ayuntamiento, tomados, salvo indicación contraria, en el eje de la vía.

6.- Ancho de vial en un punto. Se entiende por ancho de vial en un punto de una alineación, a la menor distancia entre dicho punto y la alineación opuesta.

7.- Ancho de vial en un tramo. Se entiende por ancho de vial en un tramo de una alineación, a la media ponderada de los anchos de vial de los diferentes puntos del tramo.

8.- Manzana. Se denomina a la superficie de suelo delimitado por alineaciones exteriores contiguas.

#### **Art. 49. Altura.**

1.- Altura Edificable. Se denomina altura edificable a la que se permite a la edificación y se define como la dis-

tancia vertical, en el plano de fachada de la edificación, entre la cara inferior del último forjado y el punto de medición de la altura que se defina en las condiciones particulares de cada tipología. Sobre la altura máxima edificable, únicamente se permitirá la construcción de elementos técnicos de las instalaciones y, en caso de permitirlo la normativa zonal aplicable, trasteros.

2.- Altura libre mínima entre plantas. La altura libre mínima entre plantas es la distancia entre el pavimento y el cielo raso o techo. Con carácter general se establece en un mínimo de 2,50 m y sin limitación máxima, sin perjuicio de las excepciones en mínimos y máximos que puedan establecerse en las condiciones particulares de las distintas zonas.

3.- Altura de planta. Distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

#### **Art. 50. Voladizos o Cuerpos salientes.**

Son los cuerpos habitables u ocupables que sobresalen de la alineación oficial interior, o de la alineación de la edificación, que pueden ser:

- Cerrados: Son los cuerpos volados cubiertos y totalmente cerrados en su perímetro mediante cerramientos estancos.

- Abiertos: Son los cuerpos volados sin ningún tipo de cerramiento longitudinal, aunque pueden estar cerrados en sus contornos transversales al plano de fachada. Se consideran balcones, los cuerpos volados abiertos sin ningún tipo de cerramiento en sus contornos transversales.

- Semicerrados: Son los cuerpos volados no incluidos en los dos grupos anteriores.

#### **Art. 51. Elementos salientes.**

Elementos constructivos no habitables ni ocupables y de carácter fijo que sobresalen de las alineaciones oficiales o de la alineación de la edificación. Se consideran como tales los zócalos, aleros, gárgolas, marquesinas, parasoles, rótulos, banderas, toldos y otros elementos similares justificables por su exigencia formal o funcional.

#### **Art. 52. Patios interiores.**

El espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación, destinado a permitir ventilación y/o iluminación de las dependencias del edificio.

#### **Art. 53. Planta.**

1.- Planta Baja. También planta primera a efectos del cómputo de plantas permitidas, y de edificabilidad neta sobre parcela, aquella cuyo techo se sitúa a una cota superior a 1,50 m sobre la rasante de la acera, sin perjuicio de las condiciones particulares que puedan establecerse en zonas concretas con acusadas pendientes.

2.- Planta Piso. Aquella situada por encima de la planta baja.

3.- Sótano. Planta o plantas cuyo techo se sitúa a una cota igual o inferior a 1,50 m sobre la rasante de la acera (punto de menor cota) o por debajo de dicha rasante. Sin perjuicio, dadas las características topográficas, de las condiciones particulares que se establezcan en determinadas zonas.

4.- Entresuelo. Es una planta más a efectos urbanísticos, sin miradores, balcones o cualquier cuerpo saliente sobre la alineación oficial, y útil para usos diferentes del resto de plantas piso.

5.- Altillos. Se definen como entreplantas situadas como elementos accesorios e inseparables de las plantas bajas y con una ocupación parcial de las mismas. En ambos elementos deberá quedar siempre una altura mínima libre de 2,20 m. Los altillos se retirarán siempre 3 m como mínimo de la fachada o fachadas y su superficie en planta no ocupará más del 50% de la superficie de la planta baja de la que forma parte. No podrán tener otro acceso independiente del de la planta baja.

6.- Áticos. Los áticos son plantas retranqueadas de la línea de fachada, se contabilizarán como plantas a efectos urbanísticos y sólo podrán situarse en el último piso, dentro de las plantas máximas permitidas, salvo que en las condiciones particulares se especifique la posibilidad de construcción del mismo sobre el número máximo de plantas permitido, por razón de compatibilizar distintos números de plantas o distintas cotas de rasante.

7.- Cambra o bajo cubierta. Elemento constituido por el espacio situado entre el forjado de techo de la última planta permitida y el forjado de cubierta inclinada que determina, al intersectarse con el plano de fachada, la altura de cornisa o reguladora. Se autorizarán cuando estén destinados a depósitos, trasteros, buhardillas u otras instalaciones generales del edificio; o, para otros usos, si están ligados de forma indivisible a un local de la planta inferior (como local adicional o como doble altura de éste). En el último supuesto estarán vinculados en uso y accesos al local de la planta inferior, no pudiendo tener acceso independiente. Cuando la edificabilidad de la finca se obtenga por aplicación de índices de edificabilidad o parámetros de los que resulte una superficie máxima edificable, si se proyectan buhardillas su superficie de altura superior a 1,50 metros computará dentro de la edificabilidad máxima permitida en la finca. Si las condiciones de edificación se obtienen por alturas y fondos máximos edificables, la construcción de la buhardilla no se considerará planta a efectos de superficie edificable, siempre y cuando se dispongan sin sobresalir del faldón de la cubierta y sin exceder de la pendiente máxima permitida (40%).

#### **Art. 54. Elementos técnicos de las instalaciones.**

Se engloban bajo el término elementos técnicos de las instalaciones los siguientes conceptos: filtros de aire, depósitos de agua, de refrigeración o acumuladores, conductos de ventilación o de humos, claraboyas, remates de muros, antenas de radio y T.V., pararrayos, maquinaria de ascensor, caja de escalera para acceso a la cubierta, elementos de soporte para el tendido de ropa, y otros análogos.

#### **Art. 55. Definición.**

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

#### **Art. 56. Aplicación.**

1.- Las condiciones que se señalan para determinar la edificabilidad son de aplicación para todas las obras de nueva edificación y para las que se ejecuten en los edificios que supongan capacidad para alterar la cantidad total edificada. Son establecidas para cada parcela según la normativa de aplicación para cada uso a que se destine y el lugar en que se encuentre la parcela.

2.- Para su aplicación se utilizarán los parámetros de referencia que se señalan en los artículos siguientes, que podrán ser complementados, sin contradecirlos, por las ordenanzas municipales.

#### **Art. 57. Superficie edificada por planta.**

1.- Superficie edificada por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.

2.- En el conjunto de la superficie edificada por planta quedan excluidos los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios interiores de parcela que no estén cubiertos, las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, los elementos ornamentales en cubierta, y la superficie bajo la cubierta si carece de posibilidades de uso, o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.

3.- Salvo indicación expresa en la normativa particular de la zona o uso, no se computarán las superficies en sótano correspondientes a plazas de aparcamiento, ni la parte que les corresponda de accesos y áreas de maniobra.

4.- Se exceptúan del cómputo de superficie edificada los balcones, balconadas y miradores autorizados y demás superficies descubiertas. Las terrazas, tendederos y cuerpos volados cubiertos contarán en la totalidad de su superficie, independientemente de su posición respecto a la fachada, y de que estén o no cerrados.

#### **Art. 58. Superficie edificada total.**

Es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.

#### **Art. 59. Superficie útil.**

1.- Se entiende por superficie útil de un local la comprendida en el interior de sus parámetros verticales, que es de directa utilización para el uso a que se destine. Es superficie útil de una planta o del edificio, la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran.

2.- La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de parámetros terminados.

#### **Art. 60. Superficie edificable.**

1.- Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela o en un área, en su caso.

2.- Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento mediante los siguientes medios:

1. La conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela.

2. El coeficiente de edificabilidad.

### 6.2.5. Ordenación por vivienda unifamiliar aislada (RF).

#### Art. 61. Definición.

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

#### Art. 62. Condiciones de uso.

##### 1.- Uso Característico:

Residencial.

##### 2.- Usos Compatibles:

Comercio Local.

Oficinas y Servicios Profesionales.

Equipamientos.

Garajes en sótano y planta baja.

##### 3.- Uso Prohibido:

Industrial, en todas sus categorías.

#### Art. 63. Condiciones de la Edificación.

##### 1.- Condiciones de parcela:

1.1.- A efectos de segregaciones, se considera la superficie mínima de parcela de 300 m<sup>2</sup> y el lindero frontal, o frente de fachada, mínimo será de 12 m. En las parcelas completas o partes homogéneas de la misma, no será necesario cumplir las condiciones de parcela mínima para cada una de las viviendas sin alterar la tipología de vivienda unifamiliar aislada sobre parcela independiente.

1.2.- La parcela deberá cerrarse mediante valla de obra complementada con valla metálica liviana y seto arbóreo en el interior de parcela: este cerramiento coincidirá con la alineación exterior, según las siguientes condiciones:

a) A vial: hasta 0,70 m con elementos sólidos y opacos, y hasta 1,50 m con elementos ligeros y transparentes.

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

##### 2.- Posición de la edificación.

La separación mínima a linderos será:

a) confrontantes con viario público: 4 m. De este modo se garantiza que la separación entre fachadas y calzadas viarias no será menor al 30% de la anchura de las últimas.

b) resto de linderos: 2 m.

3.- Ocupación: La ocupación máxima será del 40 % de la superficie de la parcela. Bajo rasante podrá edificarse una planta sótano destinada a garaje, con la misma ocupación que tenga la edificación sobre rasante.

4.- Edificabilidad neta: la que resulte de los parámetros de ocupación y altura.

5.- Altura y número de plantas: La altura máxima de cornisa será de 7 m y el número máximo de plantas edificable será de dos.

### 6.2.6. Ordenación del suelo libre privado.

#### Art. 64. Definición y determinaciones.

1.- Ámbito y definición. Comprende aquellas partes de las parcelas de dominio privado que no son ocupables por la edificación, cuya configuración en planta determinan los planos de ordenación.

2.- Condiciones de utilización. Estos elementos podrán destinarse a jardín privado, patio de juegos o cualquier actividad que se desarrolle en espacios libres de edificación.

### 6.2.7. Determinaciones propias del uso comercial.

#### Art. 65. Norma especial para el uso comercial.

1.- Sin perjuicio de lo señalado en estas Normas, para el uso comercial se preverá una dotación de aparcamiento de una plaza por cada 25 m<sup>2</sup>, con carácter obligatorio.

2.- La aprobación o modificación de planes en que sea posible la implantación de grandes superficies comerciales de venta al detalle se someterá a informe o consulta de la Consejería de Tecnologías, Industria y Comercio, y los instrumentos de desarrollo que determinen la apertura, modificación o ampliación de grandes superficies se aprobarán previa autorización. Por tanto, los Planes Parciales que desarrollen el presente planeamiento y que contengan determinaciones relativas al uso comercial, deberán ser informados por la citada Consejería en la medida en que atendiendo a sus previsiones, sea posible implantar grandes superficies comerciales."

Murcia, 12 de septiembre de 2007.—El Teniente de Alcalde de Ordenación Territorial y Urbanismo, Fernando Berberena Loperena.

## Puerto Lumbreras

### 14077 Nombramiento de miembros de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento.

Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Puerto Lumbreras

Se hace público, para general conocimiento, que por Resolución de la Alcaldía de fecha 18 de junio de 2007, de la que se ha dado cuenta al Pleno de este Ayuntamiento en sesión de fecha 21 de junio del presente año, han sido nombrados miembros de la Junta de Gobierno de Local del Ayuntamiento de Puerto los siguientes Concejales y delegado en ésta las atribuciones que se relacionan:

#### Miembros:

D.<sup>a</sup> MATILDE GLORIA GARCÍA CABALLERO.

D.<sup>a</sup> DOLORES ARENAS CANTÓN

D. JOSÉ MARÍA PARRA PÉREZ

D. GINÉS DAVID PIÑERO ZARAGOZA

D. JOSÉ MANUEL ALCÁNTARA LÓPEZ.