

## IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Murcia

### **10401 Aprobación definitiva del proyecto de plan especial PT-PT3 "Ordenación de usos terciarios en carretera de Alicante, al Sur del Camino Viejo de Casillas. Puente Tocinos".**

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Murcia, en sesión celebrada el día 29 de enero de 2009, acordó aprobar definitivamente el proyecto de Plan Especial PT-PT3 "Ordenación de usos terciarios en Carretera de Alicante, al Sur del Camino Viejo de Casillas. Puente Tocinos".

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 artículo 194 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, el presente anuncio servirá de notificación para todos aquellos interesados en el expediente que sean desconocidos, se ignore el lugar de la notificación o, intentada ésta, no se hubiese podido practicar y, en particular, a don Nicolás García Manuel, Nimerca, S.A., doña Encarnación Garrigós Oliva, don José Garrigós Oliva, don Manuel Garrigós Oliva, doña Concepción Garrigós Oliva y don José García Barraquer.

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

#### **III.- Normativa reguladora de la edificación y el uso.**

##### **3.1.- Generalidades de terminología y conceptos.**

El presente Plan Especial es el instrumento de ordenación del territorio que desarrolla las determinaciones establecidas para el ámbito por el Plan General de Ordenación Urbana de Murcia, aprobado definitivamente el 31 de enero de 2001, dentro del suelo urbano sectorizado.

Las presentes Normativa Reguladora, tratan de reglamentar el uso de los terrenos y de la edificación pública y privada, relativas al presente Plan, en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley del Suelo de la Región de Murcia y, sin perjuicio de ésta, en el artículo 61 del Reglamento de Planeamiento.

Su ámbito de aplicación se refiere exclusivamente al área urbano que se define y ordena en la memoria y planos del presente trabajo.

La presente normativa desarrolla los criterios y condiciones establecidos para el sector, por el planeamiento de rango superior, siendo competencia del Plan

Parcial fijar el resto de condiciones urbanísticas que permitan la configuración urbana prevista en el planeamiento general del municipio de Murcia.

Tanto la normativa como las Normativa Reguladora de los distintos usos habrán de entenderse complementarias a las determinaciones del planeamiento general del municipio de Murcia.

En todo lo que no esté previsto en la presente normativa y ordenanza relativo a definición de términos e interpretación de conceptos, regirá lo estipulado por las Normas Urbanísticas del planeamiento municipal de Murcia, que, en todo caso, serán de aplicación con carácter subsidiario y complementario en las situaciones no expresamente reguladas por este Plan Parcial, siempre que no supongan contradicción con determinaciones positivas de éste.

### **3.1.1.- Terminología de conceptos.**

Se detalla a continuación el significado de los principales conceptos que se utilizan en las presentes Normas Urbanísticas.

#### **3.1.1.1.- Parcela Mínima edificable.**

Es la extensión exigida como mínima en las normas particulares de cada zona, medida entre límites de linderos y la alineación o alineaciones exteriores de viales definidos en los planos de proyecto.

#### **3.1.1.2.- Alineación.**

Alineación oficial de parcela es la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de otras parcelas, privadas o públicas, edificables o no edificables.

Alineación de la edificación es la que se deduce de las propias ordenanzas de edificación, e indica el límite a partir del cual aquellas podrán erigirse.

#### **3.1.1.3.- Retranqueos.**

Es la distancia que media entre la alineación exterior del vial o de los linderos restantes de la parcela y la línea de edificación en planta baja no diáfana.

#### **3.1.1.4.- Edificabilidad.**

Es la expresión aritmética que señala el grado de aprovechamiento edificatorio de una parcela, e indica la relación entre la superficie edificada, expresada en metros cuadrados de edificación, y la superficie neta de la parcela, igualmente expresada en metros cuadrados. Los índices de edificabilidad que se establezcan en las ordenanzas particulares de cada zona tienen el carácter de límite superior.

Se entiende por superficie construida o edificada la delimitada por las líneas exteriores de cada una de las plantas que tengan un uso posible. La superficie edificada total de un edificio es la suma de las de cada una de las plantas que lo componen. Sin perjuicio de esto, para su comparación con la superficie edificable máxima, no computarán las superficies construidas siguientes:

-La de las plantas de sótano o semisótano (o parte de las mismas), destinadas a garaje o instalaciones al servicio del edificio, si la cara inferior de su forjado de techo no sobrepasa en ningún punto 1,00 metro la rasante del edificio, considerando como tal el nivel del centro geométrico del polígono cerrado por el mismo.

-Los soportales y plantas bajas de uso público previstos por el planeamiento, situadas sobre rasante.

-Los pasajes de acceso a espacios libres públicos, previstos por el planeamiento.

-Las plantas bajas porticadas de uso público, excepto las porciones cerradas que hubiera de ellas.

-Los patios de parcela y los interiores no cubiertos.

-La superficie bajo cubierta y su acceso, si está destinada a depósitos, trasteros y otras instalaciones generales del edificio.

-Los elementos autorizados por encima de la altura de cornisa destinados a instalaciones generales, como los torreones y su acceso, excepto áticos y sobreáticos.

-Los huecos de aparatos elevadores.

-Los balcones, voladizos y cuerpos volados abiertos autorizados en las ordenanzas, y siempre que no superen el 10% de la superficie construida cerrada de la vivienda

Los porches y terrazas cubiertos se computarán por la mitad de su superficie si se hallan cerrados por dos o tres de sus caras. Si están cerrados sólo por una de sus caras no computarán. No se contabilizarán las pérgolas, así como tampoco las escaleras exteriores voladas. Asimismo no serán computables a estos efectos los sótanos.

#### **3.1.1.5.- Ocupación en planta.**

Es el porcentaje ocupado por la edificación en planta, en relación con la superficie total de la parcela. A efectos de ocupación en planta, computará la superficie ocupada por todas las plantas sobre rasante excepto aleros y cornisas.

#### **3.1.1.6.- Altura de la edificación.**

El término se utiliza en dos aspectos:

-Altura en metros: es la distancia desde la cara inferior del último forjado o alero de la edificación hasta el nivel del centro geométrico del polígono ocupado por la edificación.

-Altura en número de plantas: se corresponde con el número de plantas que se permite en cada zona. Cuando el paramento inferior o intradós del forjado del techo del semisótano se encuentre a una altura igual o superior a 1,50 metros, en cualquier punto, sobre la rasante de la acera o de la del terreno en contacto con la edificación, se incluirá también en el número de plantas cualquiera que sea su uso, así como cuando la altura media de dicho paramento sobre la acera sea superior a un (1) metro.

#### **3.1.2.- Usos pormenorizados.**

De acuerdo con las especificaciones que se grafían en el plano de zonificación, se distinguen los siguientes usos pormenorizados de suelo contenido en el sector que el plan ordena:

##### **3.1.2.1.- Uso característico servicios.**

Comprende los usos que tienen por finalidad la prestación de servicios a las personas, a las familias y a las empresas, tales como abastecimiento comercial, restauración, alojamiento, esparcimiento y recreo, finanzas, seguros, servicios técnicos y profesionales, y similares.

Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

a) Comercio: es aquel servicio destinado a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, o a prestar servicios a los particulares.

b) Oficinas y Servicios profesionales: es aquel servicio que corresponde a las actividades terciarias que se dirigen, como función principal, a prestar servicios de carácter administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industria, construcción o servicios) que consuman un espacio propio e independiente.

c) Restauración: es aquel servicio destinado a ventas de comidas y bebidas para consumo directo en el local.

d) Espectáculos y Ocio: es aquel destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas, en ocasiones, de espectáculos, tales como discotecas, salas de fiesta, clubs nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar.

e) Hospedaje: es aquel servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas.

### **3.1.2.2.- Uso compatible económico industrial.**

Comprende las actividades económicas incluidas en las secciones C (Industrias Extractivas), D (Industrias Manufactureras), E (Producción y distribución de energía eléctrica, gas y agua), F (construcción) e I (Transportes, almacenamiento y comunicaciones), y las de Comercio al por mayor, según la Clasificación Nacional de Actividades Económicas.

Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados, según sus características y condiciones de implantación:

- a) Instalaciones singulares de alta incidencia ambiental.
- b) Grandes establecimientos industriales.
- c) Almacenes e industrias en general.
- d) Pequeños talleres y almacenes de venta.
- e) Talleres domésticos.

### **3.1.2.3.- Uso compatible equipamientos.**

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

Comprende los siguientes usos pormenorizados:

a) Deportivo, que se orienta a la práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física.

b) Docente o educativo, referido a la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las enseñanzas no regladas y la investigación.

c) Servicios de interés público y social, que comprenden, a su vez, los siguientes usos:

I) Sanitario, destinado a la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización. Se excluyen de este

concepto los servicios prestados en despachos profesionales de superficie inferior a 300 m<sup>2</sup> construidos.

II) Asistencial, referido a la prestación de asistencia especializada no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales.

III) Cultural, consagrado a actividades de conservación, recreación y transmisión de las distintas formas culturales, en centros como bibliotecas, museos, salas de exposición, etc., excluidos los equipamientos docentes.

IV) Administrativo público, mediante el que se desarrollan las tareas de la gestión de los asuntos de las entidades públicas en todos sus niveles y se atienden los de los ciudadanos en relación con las mismas, incluyéndose las instalaciones auxiliares o complementarias.

V) Mercado de abastos, destinado al aprovisionamiento de productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población.

VI) Religioso, dedicado a la celebración de los diferentes cultos y eventualmente al alojamiento de las personas consagradas a los mismos.

#### **3.1.2.4.- Uso Compatible Espacios Libres.**

Comprende los usos de esparcimiento y recreo al aire libre sobre espacios vegetados y ordenados al efecto. Comprende igualmente usos de relación peatonal y de circulación no motorizada.

Estos usos, de acuerdo a las características y utilidad de los terrenos en que se implantan, y a la localización de los mismos en relación a la trama urbana y a la estructura territorial, dan lugar a una diferenciación que se refleja en las siguientes zonas:

a) Espacios libres públicos y Zonas verdes: Son los espacios libres de titularidad pública, ajardinados o arbolados, o susceptibles de serlo, con función expresamente dotacional al servicio de la población que los visita, diseñados para encauzar diversas actividades que garantizan distintas posibilidades de esparcimiento.

b) Espacios libres privados: corresponden a este concepto los jardines, terrazas delanteras, terrenos entre bloques y demás espacios no edificados incluidos dentro de parcelas de propiedad privada cuyas edificaciones tienen uso residencial.

#### **3.1.2.5.- Uso Compatible Infraestructuras.**

Vías Públicas: Comprende los espacios de dominio y uso público destinados a posibilitar el movimiento de los peatones y los vehículos motorizados.

Aparcamiento-garaje:

a) Todos los edificios y locales, en función a su uso y a sus condiciones de localización e implantación, dispondrán del espacio necesario para el aparcamiento de los vehículos de sus usuarios.

b) La dotación de aparcamientos, como regla general, se resolverá en superficie, con la magnitud necesaria para acomodar las preceptivas plazas en aplicación de los coeficientes que corresponda según el uso. Estos aparcamientos, se acondicionarán con vegetación a fin de su mejor funcionalidad e integración en el entorno.

Infraestructuras Básicas:

a) Tienen la consideración de usos de Infraestructuras Básicas los suelos sobre los que se desarrollan las actividades destinadas al abastecimiento, saneamiento y

depuración de aguas, al suministro de energía eléctrica y gas, al servicio telefónico y de telecomunicaciones; y a la recogida y tratamiento de residuos sólidos. Se regularán de acuerdo a la normativa sectorial correspondiente, atendiendo en todo caso a las disposiciones incluidas en las Normas Urbanísticas del PGOU en lo que respecta a las normas de protección y a la regulación específica de usos en las distintas clases de suelo y zonas dentro de las mismas.

b) Estos usos de Infraestructuras Básicas se manifiestan a través de redes especializadas que agrupan elementos lineales y elementos nodales. Los elementos lineales se canalizan por las vías públicas o discurren por el suelo no urbanizable. Los elementos nodales de las distintas redes alcanzan a veces superficies significativas constituyendo zonas delimitadas en los planos con calificaciones específicas.

c) En las zonas afectadas por servidumbres de instalaciones de conducción de Gas será de aplicación la normativa sectorial vigente, repercutiendo en prohibiciones de efectuar ciertos trabajos, obras, construcciones o cualesquiera actos que pudieran dañar o perturbar el buen funcionamiento de las instalaciones de Gas a una distancia determinada del eje del trazado de la conducción. Con arreglo a dicha normativa sectorial se garantizará el libre acceso del personal y equipos necesarios para efectuar el mantenimiento, reparación o renovación de las instalaciones, y la existencia apropiada de hitos de señalización y tubos de ventilación.

### **3.2.- Régimen urbanístico del suelo.**

#### **3.2.1.- Desarrollo y ejecución del plan.**

Debido a la gran entidad de la actuación, para el desarrollo del presente Plan Especial será precisa la elaboración de los correspondientes Proyectos de Urbanización, Proyectos de Reparcelación, Estudios de Detalle (en su caso), Proyectos de Edificación, etc.

El contenido de dichos instrumentos será el establecido en la legislación urbanística vigente en la Región de Murcia, debiendo cumplir a su vez las condiciones establecidas en este Plan Parcial.

La división en solares representada en los planos es vinculante, pudiéndose dividir las mismas en más pequeñas sin modificar los elementos estructurantes. Para cualquier parcelación habrá de tenerse en cuenta la superficie definida como mínima en cada una de las ordenanzas del presente documento, cumpliendo además, que todas las parcelas deberán contar con acceso directo desde la vía pública.

Las características de edificabilidad máxima en cada manzana serán las determinadas en el presente documento, pudiéndose variar mediante Estudio de Detalle.

#### **3.2.2.- Estudios de detalle.**

De acuerdo con lo establecido en el artículo 120 de la Ley 1/2001, y tras la aprobación definitiva del Plan Especial, podrán redactarse estudios de detalle con la finalidad de:

a) establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya estuviesen señaladas en el Plan, o adoptar y reajustar las existentes, principalmente con el fin de que pueda mejorarse la adaptación de las edificaciones a la topografía del terreno.

b) Ordenar volúmenes de acuerdo con las especificaciones propias del Plan Especial y completar la red viaria en vías interiores para acceso a los edificios cuya ordenación se propone.

La ordenación de volúmenes no podrá suponer, en ningún caso incremento de las alturas máximas o de las superficies edificables globales, ni alterar el uso predominante o compatible asignado a la parcela, así como tampoco ocasionar perjuicio ni alterar la ordenación de los predios colindantes.

No podrán contener determinaciones propias de instrumentos de planeamiento superiores que no estuviesen previamente establecidos en los mismos. En cambio, sí podrán formularse estudios de detalle entre manzanas de igual uso para traspasar edificabilidad, delimitando en el propio estudio de detalle el ámbito objeto de la ordenación volumétrica.

### **3.2.3.- Licencias urbanísticas.**

La concesión de licencias urbanísticas para construcción, reforma o demolición de edificios o instalaciones, corresponde al Ayuntamiento de Murcia, quien sólo podrá concederlas en suelo que tenga la condición de solar, por contar con los servicios necesarios de acuerdo con la Ley, o se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización. Artículos 211 y 162 Ley 1/2001.

Si las obras de urbanización correspondientes a la etapa o polígono donde se solicita la licencia no estuviesen concluidas, será requisito indispensable, además de la prestación de garantías previstas por la Ley, que el Proyecto de Compensación haya adquirido firmeza en vía administrativa.

### **3.2.4.- Proyectos de Reparcelación.**

La gestión urbanística del Plan Especial se formaliza mediante el Proyecto de Reparcelación, según lo dispuesto en el artículos 175 de la Ley 1/2001, mediante la integración de todas las fincas contenidas en la unidad de actuación única, la determinación de las parcelas resultantes con sus parámetros urbanísticos y la concreción de derechos y deberes de los propietarios originarios y de la Administración en cuanto al cumplimiento de la equidistribución de beneficios y cargas.

El proyecto de reparcelación tendrá en cuenta los siguientes criterios:

-El derecho de los propietarios será proporcional a la superficie de las parcelas respectivas en el momento de aprobación de la delimitación de la Unidad de Actuación. No obstante, los propietarios, por unanimidad, podrán adoptar un criterio distinto.

-La valoración de las parcelas resultantes tendrá en cuenta el volumen edificable, el uso asignado por el Plan, la situación y cualquier otra característica diferencial, de conformidad con lo establecido en la legislación estatal.

-Las plantaciones, obras, edificaciones e instalaciones que no puedan conservarse se valorarán con independencia del suelo, y su importe se computará como gasto de urbanización.

-Las obras de urbanización compatibles con la ejecución del Plan serán consideradas como obras con cargo al proyecto, compensándose al propietario por su valor.

-Se procurará que las fincas adjudicadas estén situadas en lugar próximo al de las parcelas originarias del correspondiente propietario.

-No podrán adjudicarse como finca independiente superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento.

-Cuando la escasa cuantía de los derechos de algunos propietarios no permita que se les adjudiquen fincas independientes a todos ellos, las parcelas resultantes se adjudicarán en pro indiviso a tales propietarios. No obstante, en estos casos y a solicitud de los propietarios, la adjudicación podrá sustituirse por una indemnización económica.

-No será objeto de adjudicación, conservándose las propiedades originarias, sin perjuicio de las compensaciones económicas que procedan, los terrenos edificados con arreglo al planeamiento.

-En la cuenta de liquidación del proyecto se incluirán las indemnizaciones que correspondan a las diferencias de adjudicación que se hayan producido, tanto por defecto como por exceso, valorándose al precio medio de las parcelas resultantes.

-El costo de las obras de urbanización se calculará con arreglo al presupuesto del proyecto de urbanización o mediante una cifra estimativa que establecerá razonadamente el propio proyecto de reparcelación.

### **3.2.5.-Proyectos de urbanización.**

La realización material de las determinaciones propias del Plan Especial se llevarán a cabo mediante el correspondiente proyecto de Urbanización, según lo dispuesto en el artículo 159 de la Ley 1/2001. No podrán modificar las previsiones del Plan Especial que desarrollan, sin perjuicio de las adaptaciones de detalle exigidas por las condiciones técnicas de la ejecución.

Los Proyectos de Urbanización tendrán en cuenta el conjunto de las determinaciones gráficas y escritas de la normativa municipal en vigor, y estarán en lo dispuesto en el "Manual de Elementos Normalizados en obras de Urbanización y prescripciones de control de calidad en obras de urbanización del Excelentísimo Ayuntamiento de Murcia".

En los Proyectos de Urbanización se procederá al reajuste y definición de todos aquellos parámetros de servicios de infraestructuras que no afecten a determinaciones de la ordenación, régimen de suelo o de la edificación. Igualmente las cotas de rasante previstas para la red viaria podrán modificarse si las características del trazado o de la red de saneamiento así lo demandasen.

Cuando estas adaptaciones supongan alteración de las determinaciones o régimen del suelo o de la edificación de las parcelas afectadas, deberá aprobarse previamente o simultáneamente modificación puntual del Plan Especial.

Las bases de cálculo para los distintos servicios habrán de ajustarse a las utilizadas por el Ayuntamiento de Murcia en proyectos de similares características.

Con independencia de los proyectos de urbanización, podrán redactarse proyectos de obras ordinarias, que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones del Plan Especial.

Los proyectos de urbanización, no así las obras ordinarias, deberán comprender al menos un polígono de actuación completo de los definidos en el Plan, o etapa si aquellos no se definen. Si su ámbito es inferior al Plan, deberá tener en cuenta la repercusión que el Plan en su conjunto pueda tener sobre el dimensionamiento y niveles de dotaciones y servicios de Proyecto.



En las parcelas privadas cada propietario resolverá sus desniveles correspondientes, respetando la altimetría prevista por el Proyecto de Urbanización en todos los linderos y sin afectar a terceros.

### **3.2.6.- Inspección de las obras de urbanización.**

La inspección técnica de las obras por parte del Ayuntamiento será preceptiva y permanente, sin perjuicio de la realizada por los promotores y por la Dirección Técnica de la Obra, con objeto de realizar las comprobaciones técnicas de todas las unidades en la forma que establezcan los respectivos pliegos de condiciones del Proyecto de Urbanización.

Será obligatoria la ejecución de las obras que fuesen precisas si los resultados de las comprobaciones municipales no son satisfactorios.

Una vez terminadas las obras de cada etapa, y con el informe de las inspecciones realizadas, el Ayuntamiento decidirá, tras el periodo de garantía establecido, su recepción e incorporación a los servicios de la ciudad, que deberá producirse, salvo que se comuniquen a los urbanizadores por escrito deficiencias encontradas en la ejecución del proyecto aprobado, antes de transcurridos tres meses desde que éstos comuniquen al Ayuntamiento la terminación de las obras.

Todo lo anterior se realiza sin perjuicio de que se constituya una Entidad Urbanística de Conservación que se haga cargo de las labores de mantenimiento de la urbanización, de acuerdo con la legislación vigente.

### **3.3.- Normas generales de la edificación.**

Se describen en este apartado las normas generales exigibles a la edificación y las particulares de cada zona de uso homogéneo, especificando los usos predominantes, tolerados y prohibidos.

Las presentes normas tienen por objeto regular las condiciones aplicables a las actividades de construcción que se desarrollen en el ámbito del Plan Especial.

En todos los aspectos de la edificación no regulados expresamente por las presentes Normas, se estará en lo dispuesto por el Plan General de Ordenación Urbana de Murcia y por las Ordenanzas Municipales.

El control del cumplimiento de las previsiones de estas Normas se llevará a cabo a través de las licencias urbanísticas y la subsiguiente labor de inspección y disciplina.

Las prescripciones contenidas en estas Normas se consideran integradas automáticamente en el condicionado de las licencias urbanísticas que se otorguen, salvo que se haga constar expresamente lo contrario.

Las infracciones de las presentes normas estarán sometidas al régimen sancionador previsto en la legislación urbanística y ambiental que le sea de aplicación.

#### **3.3.1.- Alineaciones.**

Las alineaciones de calles y espacios públicos serán las definidas en el Plan, y no podrán ser alteradas sin la previa modificación de aquel.

Las alineaciones de edificación en cada parcela tendrán como límites los que definan los retranqueos establecidos. No se establece retranqueo mínimo a

linderos, salvo las excepciones que con carácter específico se fijan en las Normas particulares de cada zona.

### **3.3.2.- Alturas de edificación.**

Sobre la altura máxima fijada para la edificación sólo podrán construirse:

-Las pendientes y espesores de los forjados de azotea o cualquier otro sistema de cubierta, en ángulo siempre inferior a 45 grados sexagesimales respecto al plano horizontal.

-Torreones de ascensores y escaleras, cuartos de instalaciones o de telecomunicaciones, escaleras de acceso a cubiertas, chimeneas, barandillas y petos de coronación, siempre que sean procedentes.

### **3.3.3.- Vuelos y entrantes.**

Los vuelos abiertos, balcones y terrazas, así como los cerrados, no podrán sobresalir, respecto al retranqueo establecido. El saliente se contará a partir del plano vertical de la alineación del edificio, y quedará separado como mínimo 0,60 m de las medianeras colindantes, si existen.

Los aleros de cornisa podrán sobresalir un máximo de 0,60 m sobre la línea de retranqueo establecido.

### **3.3.4.- Condiciones Exteriores de la Edificación.**

Los servicios e instalaciones, así como los espacios ajardinados que no se cedan al Ayuntamiento, deberán ser conservados por sus propietarios en condiciones de seguridad, limpieza y salubridad.

El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones, pudiendo, en caso de que no se efectuasen debidamente, realizar su conservación con cargo a la propiedad de la finca o fincas a las que afecte.

Las ventanas, balcones, escaleras y terrazas estarán dotadas de protección adecuada, con antepechos de altura mínima 0,95 m o barandillas de 1 m de altura. Por debajo de esta altura de protección no habrá huecos de dimensiones mayores de 12 cm ni elementos que permitan escalar las protecciones instaladas.

### **3.3.5.- Aparcamientos Privados.**

Los aparcamientos privados vinculados a la edificación estarán incluidos en la propia parcela, siendo su superficie unitaria mínima de 4,50 x 2,50 más la parte proporcional de vía de circulación.

Todas las parcelas dispondrán de una plaza de aparcamiento privado vinculada a la edificación por cada 200 m<sup>2</sup> de edificabilidad construida, como corresponde a Planes de Actividad Económica.

En las parcelas de uso comercial con superficie superior a 500 m<sup>2</sup> se dispondrá dentro de la parcela una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida, con las mismas condiciones y dimensiones que las anteriores.

### **3.3.6.- Garajes.**

Son locales o edificios completos dedicados exclusivamente a la estancia de vehículos, pudiendo desarrollarse en ellos actividades de asistencia primaria a aquéllos: lavado, engrase, etc.

El acceso desde la calle tendrá una anchura mínima de 4 m, si se destinan a uso público, y de 3 m si su uso es privado, al servicio exclusivo de los usuarios de una parcela, y están construidos en su interior.

Las rampas rectas no sobrepasarán el 16% de pendiente ni las de planta curva el 12%, medido por la línea que define el ancho medio de carril.

En los accesos directos a aceras, la rampa de salida terminará en un tramo de pendiente inferior al 4% con una curva de acuerdo vertical con el plano de la rampa.

La superficie mínima por plazas, incluyendo la parte proporcional de accesos y vías de circulación, no será inferior a 25 m<sup>2</sup>. Las vías de circulación interior tendrán las siguientes dimensiones mínimas en su ancho.

2,50 m para estacionamiento en línea.

4,50 m para estacionamiento en batería.

La altura libre mínima desde la superficie de rodadura a cara inferior del forjado de techo será de 2,50 m.

### **3.3.7.- Condiciones de Servicios e Instalaciones.**

Todas las instalaciones se realizarán de forma que garanticen, tanto al vecindario como a los viandantes, la supresión de peligros, molestias, ruidos, humos, olores, etc., cumpliendo siempre las disposiciones legales vigentes para cada tipo de instalación.

Todo edificio deberá contener al menos las siguientes instalaciones:

-Agua corriente potable.

-Energía eléctrica, con instalaciones para alumbrado y fuerza, cuya acometida sea suficiente para asegurar los niveles mínimos de electrificación de los locales y de sus espacios comunes de acuerdo con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

-Red de desagüe para recogida de aguas residuales, con arqueta o registro previo a la canalización general de alcantarillado.

Se permiten las chimeneas de ventilación en retretes, cuartos de aseo, locales de calefacción y basuras, mas sólo podrán utilizarse para estos usos, con exclusión de cualquier otro. Las chimeneas tendrán una superficie mínima de un metro cuadrado, siendo su lado mínimo de 0,70 m Su diseño permitirá un fácil acceso y perfecta limpieza. Las comunicación exterior se hará prolongando sus muros 0,50 m sobre la cubierta. Podrá sustituirse esta chimenea por otros sistemas de ventilación vertical aprobados. Se permiten chimeneas tipo Shunt.

El Ayuntamiento podrán instalar, suprimir o modificar, siempre a su cargo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio general, estando los propietarios obligados a permitirlo. Si dichos elementos se ven afectados por obras particulares, se mantendrá durante las obras el servicio provisional con cargo al propietario que las lleva a cabo, así como la reposición posterior de tales elementos.

### **3.3.8.- Condiciones estéticas.**

Las fachadas de todos los edificios, así como sus medianeras y paredes contiguas al descubierto aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de seguridad, higiene y estética. Los propietarios vendrán obligados a su revoco o pintura, cuando así lo disponga la autoridad municipal.

Todos los paramentos visibles desde el exterior deberán tratarse con materiales y calidad similares a los de las fachadas, prohibiéndose la

impermeabilización de los mismos con, materiales bituminosos de colores oscuros, a menos que sean recubiertos y pintados.

Los cuerpos contruidos sobre la cubierta de los edificios; torreones de escaleras, torres de refrigeración, depósitos de agua, chimeneas, paneles de captación de energía solar, etc., quedarán integrados en la composición del edificio u ocultos. Se procurará igualmente la integración de las antenas de TV-FM, de modo que no sean visibles desde la vía pública, de acuerdo con la vigente normativa de telecomunicaciones.

Los cerramientos de locales vacantes se revocarán de manera que armonicen con las fachadas vecinas.

Los propietarios de terrenos, locales, edificaciones, etc., deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. El Ayuntamiento y los demás Organismos competentes ordenarán, de oficio o a instancia de particular interesado, la ejecución de las obras necesarias para mantener dichas condiciones, como prescribe el artículo 225 de la Ley 1/2001.

### **3.4.- Normas particulares de cada zona.**

#### **3.4.1.- Servicios terciarios (TC).**

##### 1. Definición.

Tipología de edificación de aquellos ámbitos de suelo urbano o urbanizable apropiados para la implantación de servicios privados y elementos terciarios.

Condiciones de Uso.

Usos característicos.

Los usos característicos son los comerciales, oficinas y servicios profesionales, restauración, espectáculos y ocio, y hospedaje.

Usos compatibles.

Se admiten como uso compatible las estaciones de servicio.

Usos prohibidos.

Usos Residenciales.

##### 2. Condiciones de la Ordenación.

Condiciones de parcela.

- La ordenación se establecerá en parcelas medias y grandes, con ocupación máxima del 70%. Se destinará a espacio libre ajardinado de carácter privado al menos el 10% de la superficie neta de la parcela.

- La parcela mínima, a efectos de división de las mismas, se establece en 1.000 m<sup>2</sup>, cumpliendo con el criterio genérico del Plan General de formar parcelas medias o grandes.

- El otorgamiento de licencia de edificación exigirá la previa inscripción en el registro de la propiedad, como finca indivisible del terreno o solar sobre el que pretenda levantarse la edificación.

- La edificación posible dentro de cada parcela podrá ser objeto de división y adjudicación como finca registral independiente con arreglo a al ley de propiedad Horizontal, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- La superficie mínima de local susceptible de adjudicación independiente será de 250 m<sup>2</sup> en planta y habrá de tener un frente mínimo de fachada, a vial interior, de 10 m.

• Los espacios libres privados de cada parcela quedaran de titularidad común e indivisa de cada uno de los titulares de locales, en su cuota parte correspondiente, quedando obligados a su conservación y buen mantenimiento.

Ocupación.

• La ocupación en planta no superara el 70% de la superficie de parcela neta, con separación mínima a linderos de 3 m.

Altura y edificabilidad.

• La altura de las edificaciones será de 6 plantas, en función de los requerimientos de la actividad que se pretenda desarrollar.

• La edificabilidad de parcela neta será la recogida en el cuadro de superficies de este Plan Especial (0,907 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).

Condiciones de higiene.

• Las condiciones higiénicas y ambientales se regularan por las ordenanzas Municipales en la materia.

Condiciones de estética.

• La composición será libre.

• Los solares de esta zona podrán cercarse con muros de obra y otro material opaco hasta una altura máxima de 0,8 metros y el resto hasta 2,5 metros con construcciones ligeras o muy caladas, o con setos verdes.

• Se acompañaran al proyecto de edificio el detalle grafico de las plantaciones y arbolado, con expresión de su numero, especie, altura y situación en el solar, deberán quedar terminadas al mismo tiempo que las construcciones, debiendo permanecer en todo tiempo en perfecto estado de conservación y limpieza.

### **3.4.2.- Espacios libres públicos (EV).**

1. Definición.

Son los espacios libres públicos más abundantes, generalmente inferiores a 12.000 m<sup>2</sup> de superficie, enclavados en áreas de uso dominante residencial, industrial o de servicios, destinados al disfrute de la población y con un alto grado de ajardinamiento y mobiliario urbano. Están básicamente destinadas a resolver las necesidades primarias de estancia y esparcimiento al aire libre de la población residente en un entorno próximo o frecuentemente usuaria del mismo.

Condiciones de Uso.

a) Se adecuarán básicamente para la estancia y paseo de personas. Su acondicionamiento atenderá a razones estéticas, siendo sus elementos fundamentales el arbolado y los cultivos de flores.

b) Admitirán usos públicos deportivos, en instalaciones descubiertas, hasta una ocupación máxima del 10% de la superficie de la zona verde.

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

### **3.4.3.- Espacios libres de protección (EW).**

1. Definición.

Son franjas de terrenos, en general con vegetación arbórea o arbustiva, que cumplen funciones de filtro entre dos o más zonas de distintos usos asegurando su compatibilidad ambiental; o de protección o complemento de arterias de tráfico importantes, o de ornato bordeando usos de especial significación.

#### Condiciones de Uso.

a) Las zonas verdes de protección tiene por finalidad hacer de filtro entre zonas de distinta calidad ambiental y de separación con vías de comunicación; las masas arbóreas o arbustivas que las caracterizan pueden ser compatibles con algunos de estos usos: paso de ramblas, vías de servicio para el tráfico rodado, carril bici y sendas peatonales, así como usos deportivos sin edificación.

b) Si el tratamiento de la zona verde es tal que pueda satisfacer las necesidades dotacionales del área, podrá incluirse en el cómputo de la superficie exigible de parques y jardines públicos.

c) Se estudiará la correcta resolución de contención de tierras en las superficies en pendiente, y se aplicarán las normativas sectoriales que les sean de aplicación.

d) No se permite edificación alguna.

#### **3.4.4.- Viario (V).**

##### 1. Definición.

Comprende los espacios de dominio y uso público destinados a posibilitar el movimiento de los peatones y los vehículos motorizados. Su función principal es dar acceso a los usos situados en sus márgenes..

##### 2. Condiciones de Uso.

Las calles de nueva apertura de ancho inferior a 7 metros no podrán ser destinadas a tráfico rodado, conforme a las dimensiones mínimas de calzada y acera del artículo 9 de la Ley Regional 5/95, de accesibilidad.

#### **3.5.- Normas de urbanización.**

Los servicios esenciales deberán cumplir las siguientes prescripciones:

##### **3.5.1.- Las Obras y las vías públicas.**

Son vías públicas las de circulación, rodada o peatonal, señaladas como tales en el Plan. Los tipos y características de estas vías se describen a continuación y en la documentación gráfica.

##### **3.5.1.1.- Vía principal.**

Ancho total de hasta 34,00 m, con aceras de un mínimo de 1,50 m

Ancho mínimo de calzada. 7,0 m.

Aparcamientos adyacentes a la calzada: Ancho mínimo 2,00 m.

Velocidad máxima 50 km/h.

##### **3.5.1.2.- Vías secundarias.**

Ancho total 12,00 m. y ancho mínimo de aceras 1,50 m.

Ancho mínimo de calzada 3,50 m.

Circulación preferentemente en un solo sentido.

Velocidad máxima 40 km/h.

##### **3.5.1.3.- Planta y secciones.**

Las plantas y secciones de las vías se establecen en los planos correspondientes y se ajustarán a las características especificadas en ellos y a las indicadas anteriormente, que prevalecerán en caso de discordancia con las que se indican en los planos. Asimismo deberán cumplirse con carácter general las siguientes:

La capa superior de rodadura de los firmes flexibles será de aglomerado asfáltico mezclado en caliente, con un espesor no inferior a 6 cm.

El espesor del resto de las capas que constituyen el firme se justificará en el proyecto de urbanización en función del tráfico previsible.

Los aparcamientos adyacentes a las calzadas de las vías públicas se terminarán con una señalización que permita diferenciarlos perfectamente de aquellas.

Garajes y aparcamientos. Son todos los lugares o locales destinados a la estancia de vehículos de motor, ya sean de carácter público o privado.

#### **3.5.1.4.- Aparcamientos públicos.**

Situados adyacentes a las calzadas de tráfico rodado, o en espacios destinados especialmente para ello y con las mismas dimensiones ya expuestas. Según la Ley del Suelo de la Región de Murcia son necesarias 98 plazas de aparcamiento. Plazas de aparcamiento disponibles según Plan Especial: 147, sin ninguna restricción al uso público como dispone la ley.

En las plazas de aparcamiento en superficie, no se permitirán otras obras que las propias de pavimentación, procurando simultanear el uso de aparcamiento con la implantación de arbolado.

Igualmente habrá de tenerse en cuenta la reserva del 2% para uso de discapacitados con las dimensiones expuestas anteriormente.

#### **3.5.2.- Abastecimiento y Distribución de Agua Potable.**

Condiciones de cálculo:

- Caudal de cálculo = 250 litros por habitante y día, consumidos en 10 horas al día.

- Velocidad máxima: 1,5 m/s

- Velocidad mínima: 0,3 m/s

- Presión máxima: 60 m.c.a.

Condiciones de ejecución:

- Diámetro interior mínimo de las conducciones 100 mm.

- Presión en los puntos de consumo de 1 a 5 atmósferas.

- Hidrantes de diámetro mínimo 100 mm conectados a tubería de 150 mm

- Tapaderas de arquetas de fundición dúctil y cierre articulado D-400.

#### **3.5.3.- Red de alcantarillado.**

- No se autorizan fosas sépticas.

- Profundidad mínima: 1,0 m medido desde la generatriz superior del tubo.

- Distancia máxima entre pozos de registro: 45,00 m.

- Diámetro mínimo de las conducciones: 300,00 mm.

- Pendiente mínima: 3 por mil

- Velocidad máxima: 6 m/s

- Velocidad mínima: 0,5 m/s

- Tubos de hormigón armado vibrocentrifugado resistente a los sulfatos (SR-MR)

- Tapaderas de arquetas de fundición dúctil y cierre articulado D-400.

### **3.5.4.- Redes de suministro de energía eléctrica.**

Los Centros de Transformación podrán situarse en espacios libres y zonas de viario. Los proyectos de Urbanización podrán recolocar los previstos, incluso los localizados en los espacios libres y zonas verdes, sin que ello suponga modificación de las mismas ni del Plan Especial.

Las líneas eléctricas se construirán con las siguientes determinaciones:

- Conductores de cobre o aluminio aislados.
- Profundidad mínima de las conducciones. 0,60 cm.
- Cobertura de aviso: 10 cm. por encima de la conducción.

### **3.5.5.- Redes de Alumbrado Público.**

- Profundidad mínima de las conducciones 0,40 cm.
- Sección mínima de hilo. 6,00 mm<sup>2</sup>.
- Niveles mínimos de iluminación:

Vías-parque y viario principal. 10 lux.

Viario secundario. 7,5 lux.

Paseos y espacios libres. 10 lux.

- Luminarias:

Con lámparas de vapor de sodio o mercurio.

Altura de colocación 4 a 8 m.

Interdistancia 20 a 30 m.

### **3.5.6.- Calzadas, aparcamientos y aceras.**

- Se cumplirá todo lo especificado en el PG-3 y en el Manual de Elementos Normalizados para Obras de Urbanización del Ayuntamiento de Murcia.

- Capa de rodadura de aglomerado asfáltico en caliente.
- Ancho mínimo de aceras 1,50 m.
- Longitud mínima del área de espera 3,00 m.

### **3.5.7.- Espacios libres.**

En lo que a espacios libres se refiere se respetarán los elementos naturales existentes y se cumplirán las determinaciones para las zonas de espacios libres incluidas en el presente plan.

### **3.5.8.- Red de telefonía.**

Los conductos de telefonía irán protegidos por un prisma de hormigón en masa HM15, quedando la parte superior del mismo a un mínimo de 45 cm. de la rasante del pavimento. Serán de PVC de color negro diámetro 110 mm o de polietileno de 50 mm (tritubos), cumpliendo con la normativa de la compañía suministradora (Telefónica, Ono, etc.). Las arquetas de la infraestructura telefónica serán de hormigón en masa o armado H-20."

Murcia, 1 de junio de 2009,—El Teniente de Alcalde de Ordenación Territorial y Urbanismo, Fernando Berberena Loperena.