

IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Murcia

13445 Aprobación definitiva del proyecto de Plan Especial PM- Mc2 "Ordenación Residencial del Entorno de la Senda de Granada al Oeste de Juan Carlos I. Murcia Ciudad". Expte. 1.608/06.

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Murcia, en sesión celebrada el día 18 de diciembre de 2009, acordó aprobar definitivamente el proyecto de Plan Especial PM- Mc2 "Ordenación residencial del entorno de la Senda de Granada al oeste de Juan Carlos I. Murcia ciudad".

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 Organismo 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 Hros. de Pedro Lax Pina, Hros. de Ramón Albaladejo Ginés, D. Jesualdo Morales Sánchez, Junta de Compensación UE CR Murcia (y 5 más), D. Pedro Noguera Romero, D. Andrés Romero Morales, Hros. de Angel Pina Caravaca, Hros. de Cayetano Serrano Moñino, Hros. de Dolores Lax López, Hros. de Joaquín Carmona Botías, Hros. de Juan Campoy Hernández.

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

"III.- ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN Y EL USO.

3.1.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

3.1.1.- Desarrollo y Ejecución del Plan Especial.

Para el desarrollo del presente Plan Especial será precisa la elaboración de los correspondientes Proyectos de Urbanización, Proyectos de Reparcelación, 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.

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. El estudio de detalle permitirá trasvasar edificabilidades entre manzanas, respetando los máximos contenidos en el presente documento y, en cualquier caso, sin superar el global del Plan Especial.

3.1.2.- Estudios de Detalle.

Este plan establece una ordenación suficientemente detallada en sus ordenanzas de zona y planos para permitir la elaboración conforme a la misma de proyectos de edificación y obtener la debida licencia, sin necesidad previa de estudio de detalle alguno que defina en mayor medida las condiciones impuestas en este Plan. No obstante, 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 alguna de la finalidades descritas en dicho artículo

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.

Si el ámbito del Estudio de Detalle incorporase varias parcelas, la reordenación del ámbito global se hará justificando el cumplimiento de las siguientes variables:

- El mantenimiento del límite máximo de edificabilidad total prevista para el ámbito global y la asignación a cada parcela privativa
- Los retranqueos mínimos de la edificación a las vías públicas previstos
- La ocupación máxima sobre rasante del conjunto de las edificaciones.

El Estudio de Detalle podrá variar justificadamente las características de edificabilidad máxima en cada parcela y su distribución, teniéndose siempre en cuenta las determinaciones de la presente normativa para parcelaciones urbanísticas.

3.1.3.- Proyectos unitarios

Se define como proyecto unitario aquel proyecto de arquitectura que desarrolla un ámbito de más de una parcela resultante, con el objetivo de definir las edificaciones e instalaciones a implantar en un determinado ámbito, que se pretende resolver mediante una solución coordinada.

Podrán desarrollarse dos o más usos distintos, en dos o más parcelas independientes de un ámbito físicamente continuo o discontinuo.

Los proyectos unitarios habrán de justificar la solución de implantación de las edificaciones, teniendo en cuenta las determinaciones de la ordenanza.

Permitirán la localización de los usos derivados de las condiciones de compatibilidad de usos en el ámbito local de la parcela, sin que sea posible plantear parcelas de usos exclusivos resultado de la concentración de tolerancias de usos de dos o más parcelas.

Si de la propuesta de ordenación del proyecto unitarios e concluyese la necesidad de realizar modificaciones en la urbanización de los espacios públicos,

habrá de realizarse un proyecto de obras complementario, con la definición de las características de la urbanización que afecten a los servicios generales, en todo caso costeados por la propiedad.

Los proyectos unitarios habrán de incorporar todas las determinaciones del presente Plan Especial.

3.1.4.- 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. Arts. 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.

3.1.5.- Proyectos de Compensación.

La gestión urbanística del Plan Especial se formaliza mediante el Proyecto de Compensación, según lo dispuesto en el art. 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 Compensación 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 Compensación.

3.1.6.- Proyectos de Urbanización.

La realización material de las determinaciones propias del Plan Especial se llevaran a cabo mediante el correspondiente proyecto de Urbanización, según lo dispuesto en el art. 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 Excmo. 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.

3.1.7.- 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.

3. 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:

3.2.1.- Uso Característico Residencial

1. Uso residencial es el de aquellos edificios o parte de ellos destinados a vivienda.

2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

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

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

c) Residencias Especiales: comprende los edificios destinados al alojamiento estable de personas que no configuren núcleos que puedan considerarse familiares, y donde existen servicios comunes.

En edificios de uso global residencial se consideran prohibidos los usos siguientes:

Lavadero de vehículos

Estaciones de servicio

Talleres de automóviles con especialidad de chapa y pintura

Talleres de carpintería metálica

Tintorerías y lavanderías de tipo industrial (se permite la actividad de limpieza de ropa en seco)

Academia de baile y de música

Talleres mecánicos y de madera (con arranque de virutas y maquinaria como tornos, sierras, cizallas y rectificadores)

Discotecas

Imprentas

Actividades cuyos procesos conlleven la utilización de productos químicos o materiales peligrosos e inflamables.

Asimismo en edificios de uso global residencial, para permitir el funcionamiento de bares o locales con instalación musical se precisará que dispongan de una superficie mínima abierta al público de 100 m² y que estén debidamente insonorizados conforme a la normativa municipal vigente.

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 privados, como regla general, se resolverá en subterráneo, con las magnitudes necesarias para acomodar las preceptivas plazas en aplicación de los coeficientes que corresponda según el uso.

3.2.2.- Uso Compatible Servicios

1. 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.

2. 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.

3.2.3.- 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 m² 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.

3.2.4.- 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.

3.2.5.- 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 privados, como regla general, se resolverá en subterráneo, con las magnitudes necesarias para acomodar las preceptivas plazas en aplicación de los coeficientes que corresponda según el uso.

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.

3.3.- NORMAS Y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

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.

Las presentes Normas Reguladoras, 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 sector 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 Plan General, siendo competencia de este Plan Especial fijar las condiciones urbanísticas que permitan la configuración urbana prevista en el 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 complementario en las situaciones no expresamente reguladas por este Plan Especial, siempre que no supongan contradicción con determinaciones positivas de éste.

Se detalla a continuación las normas y condiciones generales de la edificación que han de cumplirse en todo el ámbito del presente Plan, así como la definición e interpretación de los principales conceptos que se usan para aplicar las presentes Normas Urbanísticas de forma general este Plan.

Se completan las presentes Normas generales exigibles a la edificación con las particulares de cada zona definida en el Plan.

3.3.1.- Condiciones de parcela.

3.3.1.1.- Parcela Mínima Edificable.

Es la extensión superficial de suelo 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.

3.3.2.- Condiciones de posición de la edificación.

3.3.2.1. 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. La edificación podrá retranquearse respecto a las alineaciones definidas, salvo en los casos en que las normas de zona expresamente lo prohíban.

Las alineaciones de edificación en cada parcela tendrán como límites los que definan los retranqueos establecidos en las normas particulares de cada zona.

La definición de las alineaciones del Plan se interpretarán conforme a las siguientes definiciones:

- 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 públicos, de otras parcelas, privadas o públicas, edificables o no edificables.

- En el caso de edificaciones aisladas se establece una línea envolvente definida por los retranqueos a linderos establecidos por la Ordenanza de zona para cada planta de la edificación, dentro de la que puede emplazarse libremente la edificación.

- Las alineaciones definidas en el planeamiento se refieren siempre a líneas de intersección de la edificación con el terreno; en ningún caso deberán confundirse con las proyecciones de cuerpos volados (balcones, terrazas, cornisas, o similar).

3.3.2.2.- Rasantes.

Se entiende por rasante el plano que determina la inclinación respecto del plano horizontal de un terreno o vía.

Se considera rasante oficial la línea que señala el planeamiento, tomada (salvo indicación contraria) en la acera. En los viales de este Plan, que aún no estén ejecutados conforme al preceptivo Proyecto de Urbanización, donde se solicite licencia, la rasante se fijará en atención a la definida en el Proyecto de Urbanización de esos viales.

3.3.3.3.- Modalidades de edificación.

Teniendo en cuenta las distintas condiciones de posición dentro de la parcela, se consideran los tipos básicos siguientes:

- Edificación aislada, la que está exenta en el interior de una parcela, sin que ninguno de sus planos de fachada esté en contacto con las propiedades colindantes salvo viales o zonas verdes.

- Edificación entre medianeras, la levantada entre fincas colindantes compartiendo o adosando paredes o medianeras.

3.3.3.4.- Separación entre edificios.

Es la menor distancia medida en metros entre los planos verticales más salientes de las edificaciones (incluyendo los paramentos verticales de los vuelos

abiertos o cerrados que pudieran existir) en una misma parcela, en parcelas colindantes o en parcelas enfrentadas en ambos lados de una vía.

3.3.3.5.- Posición de la edificación respecto a las alineaciones.

Se prevén las situaciones siguientes:

a) En línea: cuando la línea de edificación es coincidente con la alineación oficial de la parcela.

b) Fuera de línea: cuando la línea de edificación es exterior a la alineación oficial de la parcela.

c) Retranqueada: cuando la línea de edificación es interior a la alineación oficial de la parcela.

Salvo los vuelos o salientes de la fachada que se autoricen expresamente, ninguna parte ni elemento de la edificación podrá quedar "fuera de línea" respecto a la alineación oficial de la parcela. Excepcionalmente, podrán autorizarse en sótano edificaciones fuera de línea con destino a aparcamiento, siempre y cuando no perjudique el mantenimiento o implantación de redes municipales de servicios, y previa la adquisición a la Administración del valor urbanístico de dicho aprovechamiento subterráneo. La construcción se realizará en todo caso siguiendo las directrices técnicas establecidas por los servicios municipales.

3.3.3.6.- Retranqueo.

Se entiende por retranqueo la anchura de la franja de terreno comprendida entre el plano vertical más saliente de la edificación (incluyendo los paramentos verticales de los vuelos abiertos o cerrados que pudieran existir) y la alineación oficial de la parcela, medida sobre una recta perpendicular a ésta.

El retranqueo no alterará la altura de edificación fijada por este plan para cada parcela.

Este plan puede definir en sus Ordenanzas de zona retranqueos diferentes para las distintas plantas de la edificación, como por ejemplo en el caso de una edificación en línea con la alineación oficial en todas sus plantas excepto en el ático, donde se puede definir un retranqueo, o en el caso de una edificación en línea con la alineación oficial en planta baja y con retranqueo en sus plantas superiores.

3.3.3.7.- Medianerías.

Todos los paramentos de un edificio visibles desde la vía pública o desde suelo no urbanizable, aun cuando se prevea que a corto plazo vayan a quedar ocultos, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas, hecho que deberá quedar resuelto por el propietario del solar que provoque la medianería.

En particular, cuando se trate de edificios contiguos con diferentes alturas permitidas por este Plan, será obligatorio tratar como fachada el paramento que por tal causa quede visto, el cual podrá retirarse de la línea medianera un mínimo de 3 m. para establecer en él aberturas si ello fuera necesario para conseguir una composición adecuada.

Quedan prohibidos los rótulos o elementos publicitarios sobre las medianerías vistas de todas las edificaciones del sector.

3.3.3.- Condiciones de ocupación, edificabilidad y aprovechamiento.

La ordenación pormenorizada y normas de zona de este Plan establecen las condiciones de retranqueos y envolventes dentro de las parcelas residenciales que

habrá de respetar el proyecto de edificación, justificando además el cumplimiento de todos los condicionantes relativos a edificabilidad, ocupación, altura máxima, etc. y resto de especificaciones contenidas en el presente documento.

El proyecto de edificación podrá contener la ejecución de más de un edificio siempre y cuando se encuentre dentro de la misma manzana, del mismo modo que podrá definir el diseño de los espacios libres privados, zonas comunes de la parcela, viario interior privado, etc.

3.3.3.1.- Edificabilidad máxima o coeficiente de edificabilidad.

- Se entiende por edificabilidad la relación entre la superficie máxima edificable y la superficie neta de la parcela.

- La edificabilidad se puede definir por la aplicación de un determinado coeficiente de edificabilidad, que expresa cuantitativamente dicha relación entre superficie edificable y parcela neta, o por la aplicación de las condiciones de retranqueo, ocupación y altura que establecen las ordenanzas zonales correspondientes de este Plan.

- Cuando para una determinada zona se expliciten ambos parámetros, la edificabilidad que se aplique será la menor de las dos.

3.3.3.2.- Cómputo de la superficie construida o edificable.

Se entiende por superficie construida o edificable la delimitada por las líneas exteriores de cada una de las plantas que tengan un uso posible. La superficie construida total de un edificio es la suma de las de cada una de las plantas que lo componen.

Sin perjuicio de lo anterior, para su comparación con la superficie construida máxima, no computarán las superficies construidas siguientes:

- La de las plantas sótano o semisótano (o parte de las mismas), destinada a garaje o instalaciones al servicio del edificio o de alguno de sus componentes privativos. En el uso hotelero, se consideran instalaciones al servicio del edificio aquellas vinculadas a la prestación de servicios propios del establecimiento, tales como gimnasio, spa, comedores, sala de convenciones, vestuarios, aseos, o similares. Para que tales superficies no computen la cara inferior de su forjado de techo no podrá sobrepasar en ningún punto 1,50 metros de altura la rasante oficial o (en su defecto o en casos de edificación aislada o de edificaciones con retranqueo) la cota natural del terreno en contacto con el edificio. El forjado de sótano no podrá elevarse en caso de pasaje público.

- Los soportales y plantas bajas de uso público, situadas sobre rasante.

- Los pasajes de acceso a espacios libres públicos.

- Las plantas bajas porticadas de uso público o comunitario privado, excepto las porciones cerradas que hubiera de ellas, incluyendo los que recaigan a espacios libres privados.

- Los patios de parcela y los interiores no cubiertos.

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

- Los elementos autorizados por encima de la altura de cornisa, destinados a instalaciones generales, así como los torreones y sus accesos.

- Los huecos de aparatos elevadores e instalaciones del edificio.

- Los balcones, voladizos, terrazas, y cuerpos volados abiertos frontal o lateralmente y totalmente cubiertos en su parte superior, autorizados en las

normas particulares de zona, y siempre que no superen el 10% de la superficie construida cerrada de la vivienda, computarán al 50%, independientemente de que los vuelos estén abiertos por uno, dos o tres de sus laterales. Si superan el 10%, computarán al 100% en lo que excedan de dicho 10%. Los balcones o terrazas abiertas en su parte superior no computarán como superficie edificable. Se entenderá por balcones, voladizos, terrazas y cuerpos volados, cubiertos en su parte superior, todos aquellos que estén cubiertos por algún elemento fijo de cubrición total del espacio que ocupen situado a menos de 4 metros de altura sobre la cara superior del forjado del balcón, voladizo o terraza. Se entenderá por balcones, voladizos, terrazas, cuerpos volados, abiertos en su parte superior, el resto de casos. Se considerará que están abiertos en su parte superior en su totalidad aun cuando incorporen elementos que no supongan la cubrición total del espacio que ocupen en planta. Estos criterios serán aplicables igualmente a las zonas comunes o de elementos comunes del edificio.

- Las pérgolas o porches cubiertos en su parte superior no computarán como superficie construida siempre que estén abiertos en todos sus laterales y no superen el 10% de la superficie construida cerrada de la vivienda. En lo que excedan del indicado porcentaje, computarán al 50%. Se considerará que están abiertos en su parte superior en su totalidad aun cuando incorporen elementos que no supongan la cubrición total del espacio que ocupen en planta. No computarán aquellos que estén abiertos en su parte superior.

3.3.3.3.- Ocupación.

Las condiciones de ocupación obedecen a las siguientes definiciones:

a) Superficie ocupada: es la comprendida dentro del perímetro formado por la s proyección de los planos más salientes del edificio (incluyendo los paramentos verticales de los vuelos abiertos o cerrados que pudieran existir) sobre el plano horizontal, descontando en su caso los patios de uso colectivo y espacios libres privados si no están edificados en planta baja.

b) Coeficiente de ocupación es la relación entre la superficie ocupada anteriormente descrita y la superficie neta de la parcela correspondiente, expresada en tanto por ciento. Se establecerá en cada caso como ocupación máxima, salvo que de las condiciones de retranqueos se deduzca una ocupación menor.

3.3.4.- Condiciones de volumen y forma de la edificación.

3.3.4.1.- Altura máxima de la Edificación.

- Se entiende por altura máxima la señalada en el planeamiento como valor límite de la altura de edificación. Cuando se establezcan límites para distintas clases de altura o utilizando unidades de medición distintas (número de plantas y unidades métricas), todos ellos habrán de respetarse a la vez, como máximos admisibles. Esta altura se entenderá con carácter máximo no obligatorio, salvo que se disponga lo contrario en las ordenanzas de este plan.

- La altura se mide desde la rasante oficial en el caso de edificación alineada a vial. En el caso de edificación abierta o retranqueada, la altura se medirá sobre la rasante natural del terreno referida al baricentro de la planta de cada edificación, supuesto el caso de que se incluyan varias edificaciones abiertas en la misma parcela. Si se modifica la rasante natural, la rasante resultante de dicha modificación debe aparecer en el proyecto, no permitiéndose muros de contención

de altura superior a dos metros, tomándose en ese caso como rasante natural la establecida en proyecto.

- Altura de cornisa: es la que se mide desde la rasante, obtenida conforme al punto anterior, hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio. Altura de coronación: es la que se mide desde la rasante hasta el nivel del plano superior de los petos de protección de cubierta. Altura total: es la que se mide desde la rasante hasta la cumbrera más alta del edificio.

- Si no se señala altura total la vertiente del tejado no superará el 40%, y debe partir del alero o del punto de terminación del antepecho, en caso de que exista, y siempre que éste se sitúe en el mismo plano de la fachada (carezca de vuelo).

- En el caso de naves, el volumen será el que se contabilice bajo el arranque de la cercha.

- En todo caso la edificación se situará y podrá proyectarse libremente dentro del sólido capaz permitido por las alturas y pendientes máximas.

- Las alturas de la edificación serán las definidas en cada norma particular de zona, computándose conforme a las condiciones generales establecidas en este Plan.

3.3.4.2.- Terrenos y calles con pendiente.

- En el supuesto de calles con pendiente, la altura en ningún punto podrá superar la máxima permitida en caso de edificación alineada a vial. En edificación abierta o retranqueada se seguirá el criterio de medición de altura expresado en el apartado 3.3.4.1 "Altura máxima de la edificación"

- La altura de la cara inferior del forjado de sótano se permite hasta un máximo de 1,5 metros sobre la rasante. El forjado del sótano no podrá elevarse en caso de pasaje público.

3.3.4.3.- Construcciones por encima de las alturas máximas.

- Por encima de la altura máxima total de cada edificación sólo podrán admitirse las chimeneas de ventilación o evacuación de humos.

- Por encima de la altura máxima de coronación, cumpliendo la altura máxima total, además de los elementos anteriores podrán admitirse las vertientes de la cubierta y los remates de las cajas de escalera, casetas de ascensores y trasteros o instalaciones propias del edificio, como por ejemplo las de energía solar, climatización u otras de nuevas tipos de instalaciones o tecnologías que puedan surgir en el futuro

- Por encima de la altura máxima de cornisa, cumpliendo las alturas máximas total y de coronación, además de los elementos anteriores y del forjado de techo de la última planta, podrán admitirse los antepechos, barandillas y remates ornamentales.

- Excepcionalmente, por encima de la cornisa o perfil reglamentario podrán admitirse torreones, áticos y sobreáticos, con sus condiciones específicas, siempre que la normativa urbanística los autorice expresamente.

- El tratamiento externo y materiales de las construcciones situadas sobre la altura de cornisa será de igual calidad a la de las fachadas de la edificación principal, y deberán estar reflejados en la documentación de proyecto.

- Todo aparato que se instale en las azoteas, quedará dentro de las alturas máximas permitidas, salvo que no sea posible técnicamente, en cuyo caso podrá sobrepasarlas, como puede ser por ejemplo el caso de pararrayos, antenas y cualquier otro aparato.

3.3.4.4.- Alturas mínimas.

En los casos en que se señale como condición de altura sólo la máxima, ha de entenderse que es posible edificar sin alcanzarla cuando no resulten ni puedan resultar en el futuro medianeras al descubierto (visibles desde el espacio público), admitiendo éstas sólo cuando sean predio dominante de una servidumbre de luces y/o vistas o, excepcionalmente, si las medianeras se convierten en fachadas o se decoran con los mismos materiales y características, de acuerdo con las condiciones estéticas exigidas en estas Normas. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá exigir que se edifique hasta la altura máxima por razones de imagen urbana.

3.3.4.5.- Plantas bajo rasante.

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.

3.3.4.6.- Plantas sobre rasante.

Para el cómputo de las plantas sobre rasante se considerarán aquellas (o la parte de ellas) que sobresalgan más de un metro; las plantas bajas (porticadas o no); las entreplantas o entrepisos (salvo los autorizados dentro de las plantas bajas); las plantas de piso (diáfanos o no); los áticos; y los sobreáticos.

3.3.4.7.- Espacios bajo cubierta.

- 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 o de cómputo de alturas, siempre y cuando se dispongan sin sobresalir del faldón de la cubierta y sin exceder de la pendiente máxima permitida.

3.3.4.8.- Áticos.

Si las normas particulares de zona permiten los áticos, la fachada de éstos se retranqueará la medida establecida en dichas normas.

3.3.4.9.- Trasteros.

- Los trasteros en cubierta aparecerán en número no superior al de viviendas y locales del edificio, a razón de uno por vivienda o local, de los que constituirán elemento inseparable.

- La superficie útil por trastero de cubierta no superará los 10 m², entendida ésta la que tiene una altura libre mínima de 1,50 m.

- Si la cubierta del edificio es inclinada, los trasteros se situarán bajo la misma. Si es plana, la altura no podrá exceder de 2,50 m. sobre la rasante del último forjado, y quedarán inscritos en la envolvente volumétrica imaginaria delimitada por un antepecho de cubierta de 1,20 metros de altura del cual nace un plano inclinado cuya pendiente no exceda del 40%, esta envolvente se establece solamente para las fachadas a vial público y sobre la última planta del edificio.

- El acceso a los trasteros en edificios de vivienda colectiva se hará desde la escalera común del edificio o desde la terraza.

- Se permite la ubicación de trasteros en las plantas de sótano sin que les afecte ninguna de las limitaciones anteriores

3.3.4.10.- Entreplantas.

Se permite la construcción de entreplantas dentro de la altura libre de las plantas bajas, siempre que se ajusten a las condiciones siguientes:

a) La superficie útil de la entreplanta no superará el 25% de la planta baja del local a que se añada, y estará separada 3 metros de la línea de fachada.

Cada local quedará vinculado de forma indivisible a la entreplanta que haya podido generar.

b) Las entreplantas permitidas en las plantas bajas en ningún caso podrán tener uso de vivienda.

3.3.4.11.- . Alturas libres.

- La altura mínima libre, en los distintos tipos de plantas, será la siguiente:

- Planta sótano y garaje, 2,30 metros.

- Planta baja de viviendas, 3 metros.

- Entreplanta, 2,20 metros.

- Plantas de piso, 2,50 metros.

- Los torreones no podrán superar la altura máxima que técnicamente necesiten para la ubicación de cuartos de maquinaria de ascensores

- El número de plantas y las alturas máximas de un edificio en ningún caso podrán superar las permitidas para la finca correspondiente, en aplicación de la normativa de zona que le corresponda.

3.3.4.12. Patios de manzana y de parcela.

Conforme al art 19. De las Ordenanzas Municipales, las condiciones de su posible edificación serán las fijadas para cada zona en este Plan Especial.

Los patios de parcela cerrados deberán tener forma y dimensiones tales que en su planta se pueda inscribir una circunferencia cuyo diámetro sea como un mínimo de tres metros de diámetro, independientemente de la altura de los paramentos que los encuadren. Cuando un patio tenga en una de sus dimensiones mayor longitud que la mínima establecida, podrá reducirse la distancia entre los lados opuestos, en la otra dimensión, treinta centímetros por cada metro completo que la primera exceda de dicho mínimo, con un límite mínimo de dos metros de anchura en su lado menor.

Los patios de parcela abiertos a fachada se autorizan siempre que se cumplan únicamente las siguientes condiciones:

a.- Únicamente registrarán como condiciones geométricas, tanto en edificación abierta como alineada a vial, las derivadas de la aplicación del Código Técnico de la Edificación a efectos de iluminación natural y ventilación.

b. No dejar medianerías al descubierto.

c. Cuando se trate de edificación alineada entre medianerías, estos patios no podrán arrancar desde el suelo; en edificación abierta podrán arrancar desde cualquier planta.

d.- Todos los lados del patio se tratarán como si fuesen fachadas exteriores.

Se consiente la mancomunidad de patios. Se permite la separación de estos patios mancomunados con muros de al menos tres metros de altura máxima a contar de la rasante del patio más bajo.

En el caso de que la diferencia de rasante entre los distintos patios exceda de tres metros, el muro de separación sólo podrá exceder en dos metros de la rasante del patio más alto.

En edificación abierta, dado que el perímetro final de la edificación lo define el propio proyecto dentro de las envolventes máximas definidas por el plan, se permiten patios de fachada, galerías entrantes o terrazas entrantes sin limitaciones en cuanto a geometría ni dimensiones mínimas o máximas de fondo, frente o altura, ya que se pueden considerar como terrazas o voladizos respecto al perímetro cerrado que el edificio describa en cada una de sus distintas plantas, debiendo por tanto respetar las mismas condiciones establecidas para los balcones, voladizos, y terrazas en las ordenanzas de zona. Su tratamiento en cuanto a cómputo de edificabilidad seguirá los mismos criterios establecidos anteriormente para balcones, vuelos y terrazas.

3.3.4.13- Vuelos y entrantes.

Los vuelos abiertos, balcones y terrazas, así como los cerrados, podrán sobresalir respecto a la alineación a vial o espacio libre público establecida por el Plan, en la cuantía y condiciones establecidas por las normas particulares de cada zona. En caso de vuelos sobre vial público, el saliente se contará a partir del plano vertical de la alineación del edificio, y quedará separado como mínimo 0,60 metros de las medianeras colindantes, si existen.

En los casos de edificación abierta o retranqueada respecto a la alineación de la calle se podrá volar libremente sobre los espacios libres privados generados por dicho retranqueo. Igualmente se permiten galerías entrantes o terrazas entrantes conforme a lo ya establecido en las condiciones generales de este plan.

3.3.4.14. Vivienda exterior.

- Se considera que una vivienda es "exterior" cuando todas sus piezas habitables tienen huecos que abren a espacio abierto o a patio, y al menos dos de sus piezas habitables abren huecos hacia calle o espacio libre público, o espacio libre privado, o espacio que cumpla las condiciones mínimas de los patios abiertos a fachada especificadas en el apartado 3.3.4.12.

- Ninguna vivienda en edificio de nueva planta tendrá pieza habitable alguna con huecos de ventilación e iluminación a nivel inferior a la rasante definida para la fijación de la altura.

- Sólo se autorizarán viviendas que sean "exteriores". En el caso de vivienda de 2 o menos piezas podrán dar una pieza a espacio libre público o privado y otra a patio

3.3.4.15. Dotación de aparcamiento.

- Como mínimo se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de edificación y en todo caso una plaza por unidad de vivienda. Si la vivienda tuviere más de 150 m² construidos deberán preverse dos plazas de aparcamiento.

- Se exceptúan las viviendas localizadas en zonas de edificación consolidada que por sus características y ordenanzas específicas admitan excepciones o soluciones particulares de aparcamiento.

- Cada parcela privada podrá tener una ocupación total en sótano con destino a garaje, incluso bajo los espacios libres privados, pudiendo disponer, si así lo proyecta, de una segunda o más plantas de sótano. Si el garaje se sitúa bajo el espacio libre privado de la finca, no será obligado instalar un metro de tierra bajo la cota de la parcela con el fin de destinar el espacio a plantación de vegetación y arbolado.

- A los efectos de lo dispuesto anteriormente se entiende por plaza de aparcamiento un espacio libre y accesible con dimensiones no inferiores a 2,50 de ancho por 4,50 de profundidad.

3.3.5.- Condiciones de Servicios e Instalaciones.

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 o barandillas de un metro de altura mínima.

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.

3.3.6.- 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 mantenimiento y limpieza, cuando así lo disponga la autoridad municipal.

Todos los paramentos visibles desde el exterior o desde espacios libres privados deberán tratarse con materiales y calidad similares a los de las fachadas en función de la composición arquitectónica de los alzados del edificio.

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.- EDIFICACIÓN RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN BLOQUE ALINEADO A VIAL (RBA).

3.4.1.1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Se aplicarán estas normas en las superficies que se grafían en el plano de Ordenación pormenorizada del presente Plan con las siglas RBA. Para todo lo no establecido en estas normas particulares de zona se estará a lo dispuesto en las Normas y Condiciones Generales de la Edificación definidas en este Plan.

3.4.1.2.- ORDENACIÓN Y JUSTIFICACIÓN.

La zona RBA queda definida en la zona norte del eje de la Senda de Granada. Dada la cercanía de la zona terciaria colindante al sector en su lado norte, se procura alejar la edificación residencial de dicho límite, para ello se ordena dicha edificación alineada al vial de la Senda de Granada, adjudicándole un fondo máximo edificable relativamente bajo en consonancia con el criterio de alejamiento de la zona terciaria. Esto determina la altura máxima de la edificación dado que es la necesaria para, manteniendo el fondo previsto, consumir la edificabilidad adjudicada por el Plan; además con la intención de no crear una edificación muy alta en la fachada a Senda de Granada se procede a retranquear la planta ático recayente a la misma. Queda tras la edificación una zona de espacios privados libres que actúa a modo de colchón entre los edificios residenciales de este Plan y los terciarios limítrofes al norte.

La concepción como bloques lineales, abiertos o cerrados, alineados a vial conforman las fachadas continuas del vial.

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

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

3.4.1.3.- CONDICIONES DE USO.

Uso característico:

- Residencial plurifamiliar, edificio formado por varias viviendas con accesos y elementos comunes. Se admite toda tipología de viviendas dentro del concepto plurifamiliar, teniendo en cuenta los parámetros de calidad, medioambientales y tecnológicos.

Se permite el uso de vivienda o local en planta baja.

Usos compatibles:

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

- Comercio y Restauración en locales en planta baja.
- Oficinas y servicios profesionales.
- Hospedaje.

Usos prohibidos:

Se prohíbe el uso industrial en todas sus categorías.

3.4.1.4.- CONDICIONES DE PARCELA.

Superficie mínima: 150 m²

Frente mínimo: 7 metros

3.4.1.5.- CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD.

La edificabilidad neta sobre parcela queda reflejada en el cuadro resumen de estas normas.

Dentro de esta edificabilidad está incluida la comercial que se puede situar en planta baja.

3.4.1.6.- CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN:

ALINEACIÓN: La edificación se dispondrá sobre las alineaciones a vial definidas en los planos de este Plan. Se retranqueará en la planta de ático una distancia de 2 metros respecto a la alineación del vial. En los límites de la zona terciaria colindante al norte, la edificación se retranqueará conforme a las alineaciones definidas en el plano de Ordenación pormenorizada de este Plan.

OCUPACIÓN: Es la resultante de aplicar el fondo máximo edificable que queda reflejado en los planos y es de 15 metros en planta baja y 10 metros en resto de plantas. En plantas de sótano la ocupación puede ser total.

3.4.1.7.- CONDICIONES DE VOLUMEN:

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN:

Se establece un número máximo de plantas de baja más 4 plantas más ático (PB+IV+A), como queda reflejado en el cuadro resumen de estas normas y en los planos correspondientes. La altura máxima de cornisa es de 21 metros, correspondiente a la cara inferior del forjado de la última planta (planta ático).

ÁTICOS:

Se denomina planta de ático a la última planta de todas las edificaciones que se retirará como mínimo 2 metros de la alineación a vial. En los testeros y en las fachadas que no recaigan a viario público no será necesario el retranqueo.

CUERPOS VOLADOS:

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

Si los vuelos se ejecutan sobre la propia parcela o sobre espacio libre privado podrán volar hasta 2 metros. Estos vuelos deberán ser abiertos y retirarse de las medianerías con predios colindantes al menos la misma distancia que vuelen.

SÓTANOS Y SEMISOTANOS: Se podrán establecer en ellos:

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

ESPACIOS LIBRES PRIVADOS:

Los Espacios Libres Privados que correspondan a cada edificio o parcela serán los resultantes de la reparcelación, sin perjuicio de su subdivisión con arreglo a la legislación de propiedad horizontal.

La comunidad de propietarios de cada edificio debe establecer y regular, según proceda en derecho, la posibilidad de su utilización por la propia comunidad y garantizar el deber de conservación de estos espacios. No obstante se permite también el uso y la conservación de dichos espacios por parte de los locales de planta baja en los casos en que así lo decida la comunidad de propietarios.

Los Espacios Libres Privados resultantes, una vez descontada la edificación, podrán disponer de superficies ajardinadas y en ellos se podrán ubicar piscinas y pistas deportivas, caso de existir.

El resto del espacio de podrá dedicar a otros usos tales como terrazas, accesos a garajes, zonas deportivas, áreas de relación... permitiéndose construcciones no cubiertas o semicubiertas como pérgolas, o edificaciones auxiliares de instalaciones deportivas con un máximo del 5% del espacio libre, sin que computen a efectos de edificabilidad.

Se prohíbe expresamente la utilización de estos espacios como zona de almacenaje de mercancías o para actividades industriales de cualquier tipo.

En el subsuelo de estos espacios se podrán ubicar los garajes al servicio de la edificación, dado que la ocupación permitida en sótano de las parcelas es total.

3.4.2.- EDIFICACIÓN RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR BLOQUE AISLADO (RBAA).

3.4.1.1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Se aplicarán estas normas en las superficies que se grafían en el plano de Ordenación de Usos pormenorizados del presente Plan con las siglas RBAA. Para todo lo no establecido en estas normas particulares de zona se estará a lo dispuesto en las Normas y Condiciones Generales de la Edificación definidas en este Plan.

3.4.2.2.- ORDENACIÓN Y JUSTIFICACIÓN.

La zona RBAA queda definida en la zona sur del eje de la Senda de Granada. Sobre dicha zona aparecen los siguientes condicionantes previos a resolver: por un lado la existencia de la zona terciaria al sur, donde se ubican edificios exentos en altura que tienden a completar las parcelas que aun no se han construido en dicha zona; por otra parte la definición urbana del vial de la Senda de Granada, de forma que se conciba un vial urbanísticamente agradable para las dos zonas residenciales del Plan; además la cercanía de la Avenida Juan Carlos I, a cuyo frente hay que dar respuesta, así como al hecho de que la zona RBAA es colindante con la manzana de equipamientos.

Para dar respuesta a los condicionantes previos enumerados se procede a relacionar la edificación residencial de esta zona con la tipología circundante al tiempo que se procura acotar y definir el espacio urbano del vial de la Senda de Granada. Para ello se ordena dicha edificación definiendo una planta baja de uso preferentemente comercial que estará alineada al vial público con intención de definir el frente construido de dicho vial, sobre la cual se situará el resto de la edificación que se retranqueará del vial para ganar altura y poder así liberar una amplia zona de la parcela como espacios libres privados. Se configura así sobre esta zona un tipología de edificación exenta aislada ubicada sobre una planta

baja alineada a vial a modo de basamento que configura una transición urbana necesaria entre la zona terciaria al sur del Plan y la zona norte del mismo. Para resolver el encuentro con la manzana de equipamientos se procede a definir un retranqueo la edificación respecto a dicha manzana. Respecto a la Avenida Juan Carlos I la zona verde que se ubica entre dicha Avenida y la manzana RBAA está concebida para servir de transición entre la avenida y la edificación aislada que se propone, dejando que la planta baja sí se alinee a dicha zona con la intención de delimitarla visualmente.

La concepción como bloques aislados, permite la liberación del suelo de la manzana dando lugar a la creación de espacios ajardinados de uso privado. Los bloques se ubican en la parcela respetando el límite de la envolvente creada por los retranqueos definidos en la Ordenación y los edificios vienen definidos por la línea poligonal envolvente, dentro de la cual se inscriben.

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

3.4.2.3.- CONDICIONES DE USO.

Uso característico:

- Residencial plurifamiliar, edificio formado por varias viviendas con accesos y elementos comunes. Se admite toda tipología de viviendas dentro del concepto plurifamiliar, teniendo en cuenta los parámetros de calidad, medioambientales y tecnológicos.

Se permite el uso de vivienda o local en planta baja.

Usos compatibles:

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

- Comercio y Restauración en locales en planta baja.
- Oficinas y servicios profesionales.
- Hospedaje.

Usos prohibidos:

Se prohíbe el uso industrial en todas sus categorías.

3.4.2.4.- CONDICIONES DE PARCELA.

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

Frente mínimo: el conformado por el propio bloque.

3.4.2.5.- CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD.

La edificabilidad neta sobre parcela queda reflejada en el cuadro resumen de estas normas.

Dentro de esta edificabilidad está incluida la comercial que se puede situar en planta baja.

3.4.2.6.- CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN:

ALINEACIÓN: La edificación tendrá ubicación libre en la parcela, no estando sujeta a la alineación oficial debiendo retranquearse una distancia mínima de 5 m de los viales y de las zonas verdes colindantes y con la manzana de equipamientos y con la de Infraestructuras. Sólo en planta baja la edificación se podrá alinear a los viales públicos o zonas verdes colindantes si bien habrá de respetar un

retranqueo de 5 m respecto de los lindes con la manzanas de equipamientos y con la de Infraestructuras.

OCUPACIÓN:

Ocupación máxima: 60%, con las excepciones de que en planta de sótano la ocupación puede ser total, mientras que en planta baja puede ser total pero respetando el retranqueo de 5 m. a manzanas de equipamientos e infraestructuras..

3.4.2.7.- CONDICIONES DE VOLUMEN:

ALTURA DE EDIFICACIÓN:

La altura máxima y nº de plantas: quedan reflejados en los planos correspondientes; Se establece un número máximo de plantas de baja más once plantas (PB+XI). La altura máxima de cornisa es de 41 metros, correspondiente a la cara inferior del forjado de la última planta.

CUERPOS VOLADOS:

No se permiten vuelo sobre viales o espacios verdes públicos.

Los vuelos sobre la propia parcela o sobre espacio libre privado no podrán sobrepasar la envolvente definida por los retranqueos previstos para la edificación, los vuelos que se ubiquen dentro de dicha envolvente se permiten en todas las variedades o dimensiones que defina la propia edificación.

SÓTANOS Y SEMISOTANOS: Se podrán establecer en ellos:

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

ESPACIOS LIBRES PRIVADOS:

Los Espacios Libres Privados que correspondan a cada edificio o parcela serán los resultantes de la reparcelación, sin perjuicio de su subdivisión con arreglo a la legislación de propiedad horizontal.

La comunidad de propietarios de cada edificio debe establecer y regular, según proceda en derecho, la posibilidad de su utilización por la propia comunidad y garantizar el deber de conservación de estos espacios. No obstante se permite también el uso y la conservación de dichos espacios por parte de los locales de planta baja en los casos en que así lo decida la comunidad de propietarios.

Los Espacios Libres Privados resultantes, una vez descontada la edificación, podrán disponer de superficies ajardinadas y en ellos se podrán ubicar piscinas y pistas deportivas, caso de existir.

El resto del espacio de podrá dedicar a otros usos tales como terrazas, accesos a garajes, zonas deportivas, áreas de relación... permitiéndose construcciones no cubiertas o semicubiertas como pérgolas, o edificaciones auxiliares de instalaciones deportivas con un máximo del 5% del espacio libre, sin que computen a efectos de edificabilidad.

Se prohíbe expresamente la utilización de estos espacios como zona de almacenaje de mercancías o para actividades industriales de cualquier tipo.

En el subsuelo de estos espacios se podrán ubicar los garajes al servicio de la edificación, dado que la ocupación permitida en sótano de las parcelas es total.

3.4.3.- Parcela Espacio Libre Público (EV).

1. Definición.

Son los espacios libres públicos más abundantes, generalmente inferiores a 12.000 m² 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. Se incluyen en este concepto la totalidad de los espacios libres públicos con carácter de sistema local, en particular los resultantes de la aplicación de los estándares reglamentarios en sectores de suelo urbanizable.

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.

3.4.4.- Equipamiento público (DE).

1. Definición.

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

2. Condiciones de Uso.

La parcela mínima de equipamiento en planes especiales dentro de suelo urbano será de 500 metros cuadrados, salvo razones justificadas que determinen una dimensión inferior.

El índice de edificabilidad de los equipamientos de titularidad pública obtenidos por la gestión de los instrumentos de planeamiento de desarrollo será como máximo de 2 m²/m², y será independiente de la edificabilidad asignada al correspondiente ámbito o sector de planeamiento. La edificabilidad de los equipamientos de titularidad privada incluidos en ámbitos de desarrollo será la que determine el correspondiente instrumento de planeamiento, computando dentro de la edificabilidad asignada a dicho ámbito.

3.4.5.- 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 art. 9 de la Ley Regional 5/95, de accesibilidad.

3.4.6.- Infraestructuras (IF).

Infraestructuras:

a) Tienen la consideración de usos de Infraestructuras 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 en el caso de este Plan la zona delimitada en los planos con la calificación IF.

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.

3.5.- NORMAS DE URBANIZACIÓN.

Los servicios esenciales deberán cumplir las siguientes prescripciones:

3.5.1.- Obras de 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 25,00 m, con aceras de un mínimo de 1,50 m

Ancho mínimo de calzada de doble sentido. 7,0 m.

Ancho mínimo de calzada de sentido único. 4,0 m.

Aparcamientos adyacentes a la calzada: Ancho mínimo 2,20 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 de doble sentido. 7,0 m.

Ancho mínimo de calzada de sentido único. 4,0 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. Por tratarse de un suelo URBANO, no es necesario establecer un número mínimo de plazas de aparcamiento en viario. Pese a ello, y con el fin de satisfacer las necesidades de la edificación residencial que se establece, se han previsto en la ordenación 43 plazas de aparcamiento, de las cuales 3 son para discapacitados.

Estas cifras pueden ser ajustadas en el proyecto de urbanización por necesidades constructivas. 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, tal y como se expresa en la ordenación de este plan, en la que un alcorque con arbolado separa cada dos plazas de aparcamiento.

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: 2,5 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 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 mm².
- 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, 21 de junio de 2010.—El Secretario General del Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Murcia, Antonio Marín Pérez.