

IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Murcia

3640 Aprobación definitiva del Proyecto de Plan Parcial del Sector ZU-CT3, "Urbanizaciones con densidad muy baja en torno al Parque Cultural de Monteagudo y Cabezo de Torres. Sector Cabezo de Torres".

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Murcia, en sesión celebrada el día 18 de diciembre de 2008, acordó aprobar definitivamente el proyecto de Plan Parcial del sector ZU-CT3 "Urbanizaciones con densidad muy baja en torno al Parque Cultural de Monteagudo y Cabezo de Torres. Sector de Cabezo de Torres.

Contra el referido acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse, con carácter potestativo, recurso de reposición ante el mismo órgano que lo ha adoptado, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de aparición del presente anuncio en el Boletín Oficial de la Región de Murcia, y, contra la resolución expresa o presunta de dicho recurso, recurso contencioso-administrativo ante la Sala de dicha Jurisdicción del Tribunal Superior de Justicia de Murcia, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a aquél en que sea notificada dicha resolución, si ésta es expresa, o desde que pueda entenderse desestimado por silencio administrativo.

Asimismo se podrá interponer directamente recurso contencioso-administrativo, ante el Órgano de dicha Jurisdicción y en el plazo indicados.

Igualmente, y de conformidad con lo dispuesto en el art.º 59.4 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y de Procedimiento Administrativo Común, y el art.º 194 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, el presente anuncio servirá de notificación para todos aquellos interesados en el expediente que sean desconocidos, se ignore el lugar de la notificación o, intentada ésta, no se hubiese podido practicar y, en particular, a D. José Carbonell Peñaranda y D.ª M.ª Dolores Cascales, D. Marcos Muñoz Alarcón y D.ª Encarnación Soler Espín, D. Matías Martínez Muñoz CB, D.ª María García Ferre, D. Pedro Sánchez Alarcón, D.ª Violante López Cánovas, D.ª Dolores Belda Sánchez, Hros. Matías Martínez Carbonell, D.ª Antonia Zapata Oliva, D.ª Concepción Sánchez Navarro, D.ª M.ª Dolores Cascales Alburquerque, D. Antonio Molina Muñoz y otro, D. Antonio Peñaranda Palazón, D. Juan Carbonell Peñaranda, D. José Manuel Velasco Oliva, D.ª Dolores Rabadán Sánchez, D. Rafael Moreno Alarcón y Agencia Segura S.A.

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

"N.1. NORMAS GENERALES. CONCEPTOS Y TERMINOLOGÍA.

1.1 GENERALIDADES.

Las presentes ordenanzas determinan por cada uno de los distintos usos pormenorizados previstos en el Plan Parcial las condiciones a que han de sujetarse las futuras parcelaciones, en los siguientes aspectos:

Edificabilidad (volumen, altura, ocupación)

Usos permitidos

Vuelos

Aparcamientos

Condiciones estéticas

Parcela mínima

Los proyectos de edificación que se realicen se ajustarán asimismo a las disposiciones Generales del PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE MURCIA, salvo en aquellas precisiones de carácter restrictivo, que se señalan en las Ordenanzas particulares del presente Plan parcial.

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

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

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

1.2 CONCEPTOS Y TERMINOLOGÍA.

Son los definidos por las normas del PGOUM y que se describen a continuación:

VIVIENDA EN EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR: es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado horizontalmente a otro de vivienda o de distinto uso y con acceso exclusivo (PGMOU).

Clasificación:

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

VIVIENDA EN EDIFICACIÓN PLURIFAMILIAR: es la situada en edificio constituido por varias viviendas con accesos y elementos comunes.

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

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

TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS: corresponde con las definiciones del PGMOU de Murcia.

Los conceptos de altura libre, altura de la edificación, edificabilidad, parcela mínima, etc., son los establecidos en las presentes ordenanzas.

Naturaleza y ámbito territorial del Plan Parcial.

El presente Plan Parcial Residencial Sector ZU-CT3 es el instrumento de ordenación integral del ámbito del sector y, a tal efecto y de conformidad con

la legislación urbanística vigente, define los elementos básicos estructurantes y pormenorizados del territorio y clasifica el suelo, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del mismo. Además, el Plan delimita las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especifica los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio legítimo de dichas facultades.

Facultades del derecho de propiedad.

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

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

Derecho al aprovechamiento urbanístico.

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

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

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

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

Derecho a edificar.

1.- El otorgamiento de la licencia con proyecto técnico de ejecución determinará la adquisición del derecho a edificar, siempre que el proyecto fuera conforme con la ordenación urbanística. La licencia con proyecto básico sólo supone la adecuación al planeamiento en el momento de su concesión, pero no genera derecho alguno.

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

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

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

Derecho a la edificación.

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

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

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

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

DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO.

Deberes de la propiedad en suelo urbanizable.

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

a) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de la red secundaria al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos resulten incluidos.

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

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

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

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

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

g) El resto de deberes que se derivan de la LSRM.

Concreción del aprovechamiento atribuible al Ayuntamiento.

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

N.2.- RÉGIMEN URBANÍSTICOS DEL SUELO:

2.1.- CALIFICACIÓN DEL SUELO: USOS PORMENORIZADOS:

El uso característico es el Residencial, con los siguientes usos pormenorizados:

- 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.

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

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

Los usos compatibles son:

- Equipamientos y Servicios: deportivo, educativo, sanitario, asistencial, cultural, campamentos, hospedaje, restauración, ocio y espectáculos.

- Comercio y restauración en locales en planta baja.

- Oficinas y servicios profesionales.

Los usos prohibidos son:

- Industrial en todas sus categorías.

2.2.- ESTUDIOS DE DETALLE:

El presente Plan Parcial admite la posibilidad de realización de Estudios de Detalle sobre parcela o agrupaciones de estas y zonas de equipamiento. Estarán sometidos a lo dispuesto en el Art. 120 de la LSRM.

En este sentido podrá subdividirse una manzana, mediante vías peatonales de acceso, en dos o más parcelas. También podrán redistribuirse dentro de cada Unidad la edificabilidad de unas parcelas a otras.

Su contenido tendrá por finalidad:

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

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

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

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

Siempre que se tenga lo anterior en consideración, se admitirá la modificación de la Ordenación de zonas y volumetría definida por el Plan Parcial en los Planos de Zonas de Ordenanza, Volumetría y Alturas, con el fin de variar la ubicación y/o superficie de las zonas de ordenación, los viales interiores y los espacios libres privados de una manzana. Para ello será necesaria la tramitación del correspondiente Estudio de Detalle en los términos establecidos, excepto cuando la modificación se realice mediante un Proyecto de Edificación unitario que abarque la manzana completa, en cuyo caso no será necesario aquel documento.

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

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

2.3.- PARCELACIONES Y REPARCELACIONES:

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

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

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

2.4.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN:

La realización material de las determinaciones propias del Plan Parcial se llevarán a cabo mediante el correspondiente proyecto de Urbanización, según lo dispuesto en el art. 159 del Texto Refundido de la Ley del Suelo Regional. No podrán modificar las previsiones del Plan Parcial que desarrollan, sin perjuicio de las adaptaciones de detalle exigidas por las condiciones técnicas de la ejecución.

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 prevista 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 Parcial.

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 Parcial.

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.

Los servicios esenciales deberán cumplir las siguientes prescripciones:

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 = 1,2 m./seg

- Velocidad mínima = 0,5 m./seg

- 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.

- Tapas de arqueta de fundición dúctil y cierre articulado.

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 mts.

- 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 sulfatos (SR-MS)

- Tapas de arquetas de fundición dúctil y cierre articulado.

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 Parcial.

Las líneas eléctricas se construirán con las siguientes determinaciones:

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

Redes de Alumbrado Público:

- Profundidad mínima de las conducciones: 0,40 m
- 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

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: 4,00 m
- Pendiente máxima del área de espera: 2%

Espacios Libres

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

Red de Telefonía

Los conductores 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 de diámetro 110 mm, cumpliendo con la normativa de la compañía suministradora (Telefónica, Ono, etc.). Las arquetas de la infraestructura de telefonía serán de hormigón en masa o armado H-20, prefabricadas correspondiendo con los modelos normalizados por las compañías.

Dotación de aparcamientos.

1. 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 proveerse dos plazas de aparcamiento.

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

3. A los efectos de lo dispuesto anteriormente se entiende por plaza de aparcamiento un espacio libre y accesible con dimensiones no inferiores a 2,20 ancho por 4,50 de profundidad.

N.3.- NORMAS DE EDIFICACIÓN:

3.1.- CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS OBRAS EN RELACIÓN CON LAS VÍAS PÚBLICAS:

Se cumplirán todas las prescripciones y previsiones relativas a la Seguridad ciudadana.

En atención al cumplimiento de las medidas "preventivas y correctores de la Evaluación de Impacto Ambiental", se deberá contemplar que en el diseño de las aceras, la anchura de cada una de ellas no será inferior al 30% del ancho de la calzada, para así alejar de las edificaciones la "campana" de contaminantes atmosféricos. Las calles de 12 o más metros de anchura, DEBEN CONTENER alineaciones arbóreas en las mismas, al objeto de que estas sirvan para captar contaminantes atmosféricos.

3.2.- ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS:

En la redacción del Plan Parcial y los instrumentos que lo desarrollan, fundamentalmente el proyecto de urbanización, se prevé la eliminación de las barreras arquitectónicas que puedan ser originadas por elementos de la urbanización y por el mobiliario urbano y las edificaciones a desarrollar en el ámbito de la actuación, en cumplimiento con la normativa de la Consejería de Política Territorial de Obras Publicas y Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

A este respecto la anchura mínima de los itinerarios peatonales exteriores de las vías públicas, tales como aceras u otros, será de 1,50 metros. Cuando existan obstáculos puntuales como semáforos, señales de tráfico u otros, se dispondrán de forma que resulte una anchura libre no menor de 1,20 metros.

Los pavimentos destinados al tránsito peatonal serán, en general, duros y antideslizantes. Su textura y relieve permitirán un desplazamiento cómodo y sin tropiezos.

La dotación de aparcamientos destinadas a minusválidos, será del 2% de la totalidad de las previstas. Estas plazas tendrán unas dimensiones mínimas de 3,30 metros de anchura por 4,50 metros de fondo, y se situarán próximas a los accesos.-

El encuentro de la acera con la calzada, en los pasos de peatones, se realizará mediante un vado de anchura no menor de 1,20 metros, pavimentado con material antideslizante y distinto del resto. Su pendiente longitudinal será no mayor del 10% y no existirá resalte alguno en sus encuentros con acera y calzada.

Las señales de tráfico, semáforos, faroles y otros elementos verticales que deban situarse en aceras y vías peatonales se colocarán en el borde exterior de las mismas. La altura libre de paso bajo placas de señalización y elementos similares no será menor de 2,20 metros.

3.3.- CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN VOLUMEN Y USO:

Se cumplirán las determinaciones contenidas en el PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MURCIA, salvo en aquellas cuestiones que, con carácter limitativo, se señalan en las Ordenanzas particulares del presente Plan Parcial.

N.3.4.- NORMAS PARTICULARES DE ZONA:

Normas Urbanísticas;

1: Edificación residencial: RF-CT3; RD-CT3; RB-CT3; RB-I-CT3; RB-II-CT3;.

2: Uso Terciario: TC-CT3.

3: Espacios Libres de dominio y uso privado: RO-CT3.

4: Parcelas de equipamientos públicos. DE

5: Espacios Libres de dominio y uso públicos. EV.

6: Servicios Urbanos. Centros de Transformación. C.T.

NORMA URBANISTICA 1.1: EDIFICACIÓN RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR ISLADA. RF-CT3

AMBITO:

Se aplicarán estas normas en las superficies que se grafian en el plano de Ordenación de Usos Pormenorizados del presente Plan Parcial con las siglas RF-CT3.

m² edificables: El número máximo de m² edificables para cada UNIDAD DE ACTUACION será el que determine el Anexo de Datos Numéricos y el plano de Ordenación. Si bien se fija para cada manzana una edificabilidad acorde con su superficie dentro de cada UNIDAD el proyecto de Compensación podrá agrupar la edificabilidad correspondiente a varias manzanas y redistribuirla entre ellas.

El cómputo total final deberá justificarse y adaptarse a la máxima edificabilidad fijado para cada Unidad en el ANEXO NUMÉRICO a la Memoria del presente Plan Parcial. Corresponde al Proyecto de Edificación fijar la altura y ocupación en planta de forma que se respeten y cumplan los retranqueos a linderos y alturas máximas permitidas.

Altura: La altura máxima, será de DOS PLANTAS. Sobre esta altura solo se admitirán, en su caso, los torreones de salida a las terrazas.

Ocupación: La ocupación máxima será del 60% de la superficie de la parcela. Bajo rasante podrá edificarse una planta sótano destinada a garaje. En planta de sótano o semisótano la ocupación de las manzanas podrá ser total sin que dicha ocupación cuente a efectos de edificabilidad, siempre que el uso y destino sea el de aparcamientos.

Vuelos sobre espacios libres privados, no habrá limitación alguna a los cuerpos volados.

Parcela mínima: Se establece una parcela mínima de 200 m² y un frente mínimo de parcela de 10 metros.

Alineaciones: Serán envolventes de la edificación que en su interior pueda desarrollarse.

Retranqueos: El retranqueo a fachada será de tres metros (3) y al resto de linderos será de dos metros (2). Podrán adosarse a linderos siempre que constituyan fincas registrales independientes y exista acuerdo mutuo de ambas.

Usos permitidos:

Residencial en todas sus categorías. Comercial en planta baja. Industrias y talleres artesanos grado I, de acuerdo con el P.G.O.U. en planta baja. Equipamientos, dotaciones y servicios sin limitación.

Por manzanas o edificios aislados completos se permitirá el uso comercial, hotelero o de oficinas en todas las plantas.

Aparcamiento en sótano, semisótano o planta baja. Será obligatoriamente en sótano en los bloques para los que se fija la posibilidad de uso comercial en planta baja, si se construye de acuerdo con dicho uso.

Será obligatorio el establecimiento de aparcamientos privados con un mínimo de una plaza por vivienda, o 100 m² . de edificación. Las medianerías, en su caso, se tratarán como fachadas.-

Tipologías:

La tipología edificatoria será RF (VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA O PAREADA previo acuerdo entre propietarios colindantes): Edificación residencial unifamiliar, exenta sobre una parcela de pequeño, mediano o gran tamaño, y donde el espacio libre ajardinado es un elemento característico de la ordenación.

Condiciones estéticas:

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

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

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

CUADRO RESUMEN ORDENANZA RF-CT3					
U.A.	Parcela	Ordenanza	Superf. m ²	Edificabilidad	Alturas
III	RF01	RF-CT3	7.099,00	3.300,00	II
II	RF02	RF-CT3	9.380,00	3.150,00	II
II	RF03	RF-CT3	12.155,00	2.550,00	II
II	RF04	RF-CT3	6.268,00	1.800,00	II
II	RF05	RF-CT3	6.076,00	1.500,00	II
I	RF06	RF-CT3	5.682,00	705,00	II
TOTAL ORDENANZA RF-CT3			46.660,0	13.005,0	

NORMA URBANISTICA 1.2: EDIFICACIÓN RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA. RD-CT3

AMBITO:

Se aplicarán estas normas en las superficies que se grafian en el plano de Ordenación de Usos Pormenorizados del presente Plan Parcial con las siglas RD-CT3.

m² . edificables: El número máximo de m² edificables para cada UNIDAD DE ACTUACION será el que determine el Anexo de Datos Numéricos y el plano de Ordenación. Si bien se fija para cada manzana una edificabilidad acorde con su superficie dentro de cada UNIDAD el proyecto de Compensación podrá agrupar la edificabilidad correspondiente a varias manzanas y redistribuirla entre ellas.

El cómputo total final deberá justificarse y adaptarse a la máxima edificabilidad fijado para cada Unidad en el ANEXO NUMÉRICO a la Memoria del presente Plan Parcial. Corresponde al Proyecto de Edificación fijar la altura y ocupación en planta de forma que se respeten y cumplan los retranqueos a linderos y alturas máximas permitidas.-

Altura: La altura máxima será de DOS PLANTAS más ÁTICO.

Áticos: Estos se retranquearán como mínimo 2 m de la fachada principal del edificio siendo el porcentaje máximo de ocupación del 70%.

Ocupación: La ocupación máxima será del 65% de la superficie de la parcela. Bajo rasante podrá edificarse una planta sótano destinada a garaje.

En planta de sótano o semisótano la ocupación de las manzanas podrá ser total sin que dicha ocupación cuente a efectos de edificabilidad, siempre que el uso y destino sea el de aparcamientos. En los espacios que excedan del ámbito de la edificación, la cota de coronación del forjado se situará 0,40 m por debajo de la rasante de la acera a fin de permitir el ajardinamiento posterior de dicha superficie.

Vuelos sobre espacios libres privados, no habrá limitación alguna a los cuerpos volados.

Parcela mínima: Se establece una parcela mínima de 90 m² y un frente mínimo de parcela de 6 metros.

Alineaciones: Serán envolventes de la edificación que en su interior pueda desarrollarse.

Posición de la edificación: La edificación se dispondrá en hilera entre medianeras, con fachadas al viario público. No obstante se podrá situar en el interior de una parcela mediante la formulación de un Estudio de Detalle que regule la ocupación de las edificaciones, el retranqueo a linderos y viario público, que no puede ser inferior a 3 metros, la ordenación volumétrica y las vías privadas de acceso a dichas edificaciones. La anchura de estas vías privadas será como mínimo de 5 metros, salvo que el Estudio de detalle justifique una dimensión menor por necesidad de adaptación a la realidad física.

No se permitirán fachadas continuas de más de 60 metros de longitud.

Usos permitidos:

Residencial en todas sus categorías. Comercial en planta baja. Industrias y talleres artesanos grado I, de acuerdo con el P.G.O.U. en planta baja. Equipamientos, dotaciones y servicios sin limitación.

Por manzanas o edificios aislados completos se permitirá el uso comercial, hotelero o de oficinas en todas las plantas.

Aparcamiento en sótano, semisótano o planta baja. Será obligatoriamente en sótano en los bloques para los que se fija la posibilidad de uso comercial en planta baja, si se construye de acuerdo con dicho uso.

Será obligatorio el establecimiento de aparcamientos privados con un mínimo de una plaza por vivienda, o 100 m² . de edificación. Las medianerías, en su caso, se tratarán como fachadas.

Tipologías:

La tipología edificatoria será RD (RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA). Tipología residencial unifamiliar cuya presencia se caracteriza por la sucesión en hilera de unidades de edificación de viviendas adosadas.

Se admitirá la tipología RESIDENCIAL EN BLOQUE, siempre y cuando no se supere la altura máxima permitida.

Condiciones estéticas:

Dado que las edificaciones se podrán ejecutar fraccionadamente, para la composición y continuidad de las fachadas, se ha de conseguir la uniformidad de cornisa, siendo obligatorio para dichas fracciones alcanzar la altura máxima permitida. Si el bloque o manzana se edifica en su totalidad, la altura de cornisa la podrá determinar el arquitecto, dentro de los parámetros fijados en estas ordenanzas.

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

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

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

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

CUADRO RESUMEN ORDENANZA RD-CT3					
U.A.	Parcela	Ordenanza	Superf. m ²	Edificabilidad m ²	Alturas
III	RD01	RD-CT3	3.844,00	2.860,00	II+Ático
III	RD02	RD-CT3	7.999,00	3.740,00	II+Ático
II	RD03	RD-CT3	8.615,00	4.620,00	II+Ático
TOTAL ORDENANZA RD-CT3			20.458,00	11.220,00	

NORMA URBANISTICA 1.3: EDIFICACIÓN RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR BLOQUE AISLADO. RB-CT3.

AMBITO:

Se aplicarán estas normas en las superficies que se grafian en el plano de Ordenación de Usos Pormenorizados del presente Plan Parcial con las siglas RB-CT3.

m² . edificables: El número máximo de m² edificables para cada UNIDAD DE ACTUACION será el que determine el Anexo de Datos Numéricos y el plano de Ordenación. Si bien se fija para cada manzana una edificabilidad acorde con su superficie dentro de cada UNIDAD el proyecto de Compensación podrá agrupar la edificabilidad correspondiente a varias manzanas y redistribuirla entre ellas.

El cómputo total final deberá justificarse y adaptarse a la máxima edificabilidad fijado para cada Unidad en el ANEXO NUMÉRICO a la Memoria del presente Plan Parcial. Corresponde al Proyecto de Edificación fijar la altura y ocupación en planta de forma que se respeten y cumplan los retranqueos a linderos y alturas máximas permitidas.-

Altura: La altura máxima será de CUATRO PLANTAS. Sobre esta altura solo se admitirán, en su caso, los torreones de salida a las terrazas.

Ocupación: La ocupación máxima será del 70% de la superficie de la parcela. Bajo rasante podrán edificarse plantas sótano destinadas a garaje.

En planta de sótano o semisótano la ocupación de las manzanas podrá ser total sin que dicha ocupación cuente a efectos de edificabilidad, siempre que el uso y destino sea el de aparcamientos. En los espacios que excedan del ámbito de la edificación, la cota de coronación del forjado se situará 0,40 m por debajo de la rasante de la acera a fin de permitir el ajardinamiento posterior de dicha superficie.

Vuelos sobre vías públicas:

Altura = La altura mínima sobre la acera, calle o área peatonal será de 3,60 m.-

Clase de vuelos permitidos:

- Abierto = balcones y terrazas.
- Semicerrados = tendederos.
- Cerrados = miradores y cuerpos de fábrica.
- Desarrollo máximo, y restante normativa aplicable de acuerdo con las previsiones del PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE MURCIA.
- Saliente: 1,00 m. máximo sobre vía pública.-
- Sobre espacios libres privados, no habrá limitación alguna a los cuerpos volados.

Parcela mínima: Se establece una parcela mínima de 500 m² y un frente mínimo de parcela de 20 metros.

Alineaciones: Serán envolventes de la edificación que en su interior pueda desarrollarse.

Retranqueos: La envolvente máxima de la edificación queda definida en los planos de ordenación del presente plan parcial. Ver Plano 22.- Zonas de Ordenanza, Volumetría y Alturas.

Usos permitidos:

Residencial en todas sus categorías. Comercial en planta baja. Industrias y talleres artesanos grado I, de acuerdo con el P.G.O.U. en planta baja. Equipamientos, dotaciones y servicios sin limitación.-

Por manzanas o edificios aislados completos se permitirá el uso comercial, hotelero o de oficinas en todas las plantas.

En la zonificación correspondiente a tipología RB las plantas bajas podrán destinarse a comercial, vivienda o incluso mantenerse diáfanos sin que, en ese último uso, computen a efectos de edificabilidad.-

Aparcamiento en sótano, semisótano o planta baja. Será obligatoriamente en sótano en los bloques para los que se fija la posibilidad de uso comercial en planta baja, si se construye de acuerdo con dicho uso.-

Será obligatorio el establecimiento de aparcamientos privados con un mínimo de una plaza por vivienda, o 100 m² . de edificación. Las medianerías, en su caso, se tratarán como fachadas.-

Tipologías:

Las tipologías edificatorias serán la RB (BLOQUE AISLADO) acuerdo con las estipulaciones que para cada una de ellas figuran en las NORMAS URBANÍSTICAS DEL P.G.O.U.

Condiciones estéticas:

Dado que las edificaciones se podrán ejecutar fraccionadamente, para la composición y continuidad de las fachadas, se ha de conseguir la uniformidad de cornisa, siendo obligatorio para dichas fracciones alcanzar la altura máxima

permitida. Si el bloque o manzana se edifica en su totalidad, la altura de cornisa la podrá determinar el arquitecto, dentro de los parámetros fijados en estas ordenanzas.

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

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

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

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

CUADRO RESUMEN ORDENANZA RB-CT3					
U.A.	Parcela	Ordenanza	Superf. m ²	Edificabilidad m ²	Alturas
I	RB01	RB-CT3	9.794,00	7.704,84	IV
I	RB02	RB-CT3	7.687,00	6.047,29	IV
I	RB03	RB-CT3	20.430,00	16.072,08	IV
I	RB04	RB-CT3	15.643,00	12.306,20	IV
II	RB05	RB-CT3	28.385,00	20.042,34	IV
III	RB06	RB-CT3	20.683,00	11.539,96	IV
III	RB07	RB-CT3	19.291,00	10.763,30	IV
II	RB08	RB-CT3	20.854,00	14.724,78	IV
II	RB09	RB-CT3	14.888,00	10.512,25	IV
II	RB10	RB-CT3	7.980,00	5.634,63	IV
II	RB11	RB-CT3	20.711,00	14.623,81	IV
III	RB12	RB-CT3	25.370,00	14.155,06	IV
II	RB12	RB-CT3	2.079,00	1.467,96	IV
TOTAL ORDENANZA RB-CT3			213.795,00	145.594,49	

NORMA URBANISTICA 1.4: EDIFICACIÓN RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR BLOQUE AISLADO. RB-I-CT3.

AMBITO:

Se aplicarán estas normas en las superficies que se grafian en el plano de Ordenación de Usos Pormenorizados del presente Plan Parcial con las siglas RB-I-CT3.

m² . edificables: El número máximo de m² edificables para cada UNIDAD DE ACTUACION será el que determine el Anexo de Datos Numéricos y el plano de Ordenación. Si bien se fija para cada manzana una edificabilidad acorde con su superficie dentro de cada UNIDAD el proyecto de Compensación podrá agrupar la edificabilidad correspondiente a varias manzanas y redistribuirla entre ellas.

El cómputo total final deberá justificarse y adaptarse a la máxima edificabilidad fijado para cada Unidad en el ANEXO NUMÉRICO a la Memoria del presente Plan Parcial. Corresponde al Proyecto de Edificación fijar la altura y ocupación en planta de forma que se respeten y cumplan los retranqueos a linderos y alturas máximas permitidas.-

Altura: La altura máxima será de DOS PLANTAS + ÁTICOS.

Áticos: Estos se retranquearán como mínimo 2 m de la fachada principal del edificio siendo el porcentaje máximo de ocupación del 70%.

Ocupación: La ocupación máxima será del 70% de la superficie de la parcela. Bajo rasante podrán edificarse plantas sótano destinadas a garaje.

En planta de sótano o semisótano la ocupación de las manzanas podrá ser total sin que dicha ocupación cuente a efectos de edificabilidad, siempre que el uso y destino sea el de aparcamientos. En los espacios que excedan del ámbito de la edificación, la cota de coronación del forjado se situará 0,40 m por debajo de la rasante de la acera a fin de permitir el ajardinamiento posterior de dicha superficie.

Vuelos sobre vías públicas:

Altura = La altura mínima sobre la acera, calle o área peatonal será de 3,60 m.-

Clase de vuelos permitidos:

- Abierto = balcones y terrazas.
- Semicerrados = tendederos.
- Cerrados = miradores y cuerpos de fábrica.
- Desarrollo máximo, y restante normativa aplicable de acuerdo con las previsiones del PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE MURCIA.
- Saliente: 1,00 m. máximo sobre vía pública.-
- Sobre espacios libres privados, no habrá limitación alguna a los cuerpos volados.

Parcela mínima: Se establece una parcela mínima de 500 m² y un frente mínimo de parcela de 20 metros.

Alineaciones: Serán envolventes de la edificación que en su interior pueda desarrollarse.

Retranqueos: La envolvente máxima de la edificación queda definida en los planos de ordenación del presente plan parcial. Ver Plano 22.- Zonas de Ordenanza, Volumetría y Alturas.

Usos permitidos:

Residencial en todas sus categorías. Comercial en planta baja. Industrias y talleres artesanos grado I, de acuerdo con el P.G.O.U. en planta baja. Equipamientos, dotaciones y servicios sin limitación.-

Por manzanas o edificios aislados completos se permitirá el uso comercial, hotelero o de oficinas en todas las plantas.

En la zonificación correspondiente a tipología RB las plantas bajas podrán destinarse a comercial, vivienda o incluso mantenerse diáfanos sin que, en ese último uso, computen a efectos de edificabilidad.-

Aparcamiento en sótano, semisótano o planta baja. Será obligatoriamente en sótano en los bloques para los que se fija la posibilidad de uso comercial en planta baja, si se construye de acuerdo con dicho uso.-

Será obligatorio el establecimiento de aparcamientos privados con un mínimo de una plaza por vivienda, o 100 m² . de edificación. Las medianerías, en su caso, se tratarán como fachadas.-

Tipologías:

Las tipologías edificatorias permitidas serán la de BLOQUE AISLADO, de acuerdo con las estipulaciones que para cada una de ellas figuran en las NORMAS URBANÍSTICAS DEL P.G.O.U, la RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA; tipología residencial unifamiliar cuya presencia se caracteriza por la sucesión

en hilera de unidades de edificación de viviendas adosadas y la tipología de VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA O PAREADA (previo acuerdo entre propietarios colindantes).

Condiciones estéticas:

Dado que las edificaciones se podrán ejecutar fraccionadamente, para la composición y continuidad de las fachadas, se ha de conseguir la uniformidad de cornisa, siendo obligatorio para dichas fracciones alcanzar la altura máxima permitida. Si el bloque o manzana se edifica en su totalidad, la altura de cornisa la podrá determinar el arquitecto, dentro de los parámetros fijados en estas ordenanzas.

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

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

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

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

CUADRO RESUMEN ORDENANZA RB-I-CT3					
U.A.	Parcela	Ordenanza	Superf. m ²	Edificabilidad m ²	Alturas
IV	RB-I-1	RB-I-CT3	3.378,00	1.520,10	II+Ático
IV	RB-I-2	RB-I-CT3	8.394,00	3.777,30	II+Ático
IV	RB-I-3	RB-I-CT3	8.589,00	3.865,05	II+Ático
IV	RB-I-4	RB-I-CT3	7.794,00	3.507,30	II+Ático
IV	RB-I-5	RB-I-CT3	8.550,00	3.847,50	II+Ático
IV	RB-I-6	RB-I-CT3	9.665,00	3.866,00	II+Ático
IV	RB-I-7	RB-I-CT3	3.565,00	1.426,00	II+Ático
IV	RB-I-8	RB-I-CT3	2.243,00	897,20	II+Ático
IV	RB-I-9	RB-I-CT3	9.135,00	3.654,00	II+Ático
IV	RB-I-10	RB-I-CT3	12.049,00	5.422,05	II+Ático
IV	RB-I-11	RB-I-CT3	9.287,00	4.179,15	II+Ático
IV	RB-I-12	RB-I-CT3	5.824,00	2.620,80	II+Ático
IV	RB-I-13	RB-I-CT3	16.329,00	7.348,05	II+Ático
IV	RB-I-14	RB-I-CT3	10.990,00	4.945,50	II+Ático
TOTAL ORDENANZA RB-I-CT3			115.792,00	50.876,00	

NORMA URBANISTICA 1.5: EDIFICACIÓN RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR BLOQUE AISLADO. RB-II-CT3.

AMBITO:

Se aplicarán estas normas en las superficies que se grafían en el plano de Ordenación de Usos Pormenorizados del presente Plan Parcial con las siglas RB-II-CT3.

m² . edificables: El número máximo de m² edificables para cada UNIDAD DE ACTUACION será el que determine el Anexo de Datos Numéricos y el plano de Ordenación. Si bien se fija para cada manzana una edificabilidad acorde con su superficie dentro de cada UNIDAD el proyecto de Compensación podrá agrupar la edificabilidad correspondiente a varias manzanas y redistribuirla entre ellas.

El cómputo total final deberá justificarse y adaptarse a la máxima edificabilidad fijado para cada Unidad en el ANEXO NUMÉRICO a la Memoria del presente Plan Parcial. Corresponde al Proyecto de Edificación fijar la altura y ocupación en planta de forma que se respeten y cumplan los retranqueos a linderos y alturas máximas permitidas.-

Altura: La altura máxima será de CUATRO PLANTAS + ÁTICOS, permitiéndose en todos los casos DOS PLANTAS MENOS DE LA MÁXIMA.

Áticos: Estos se retranquearán como mínimo 2 m de la fachada principal del edificio siendo el porcentaje máximo de ocupación del 70%.

Ocupación: La ocupación máxima será del 70% de la superficie de la parcela. Bajo rasante podrán edificarse plantas sótano destinadas a garaje.

En planta de sótano o semisótano la ocupación de las manzanas podrá ser total sin que dicha ocupación cuente a efectos de edificabilidad, siempre que el uso y destino sea el de aparcamientos. En los espacios que excedan del ámbito de la edificación, la cota de coronación del forjado se situará 0,40 m por debajo de la rasante de la acera a fin de permitir el ajardinamiento posterior de dicha superficie.

Vuelos sobre vías públicas:

Altura = La altura mínima sobre la acera, calle o área peatonal será de 3,60 m.-

Clase de vuelos permitidos:

- Abierto = balcones y terrazas.
- Semicerrados = tendederos.
- Cerrados = miradores y cuerpos de fábrica.
- Desarrollo máximo, y restante normativa aplicable de acuerdo con las previsiones del PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE MURCIA.
- Saliente: 1,00 m. máximo sobre vía pública.-
- Sobre espacios libres privados, no habrá limitación alguna a los cuerpos volados.

Parcela mínima: Se establece una parcela mínima de 500 m² y un frente mínimo de parcela de 20 metros.

Alineaciones: Serán envolventes de la edificación que en su interior pueda desarrollarse.

Retranqueos: La envolvente máxima de la edificación queda definida en los planos de ordenación del presente plan parcial. Ver Plano 22.- Zonas de Ordenanza, Volumetría y Alturas.

Usos permitidos:

Residencial en todas sus categorías. Comercial en planta baja. Industrias y talleres artesanos grado I, de acuerdo con el P.G.O.U. en planta baja. Equipamientos, dotaciones y servicios sin limitación.-

Por manzanas o edificios aislados completos se permitirá el uso comercial, hotelero o de oficinas en todas las plantas.

En la zonificación correspondiente a tipología RB las plantas bajas podrán destinarse a comercial, vivienda o incluso mantenerse diáfanos sin que, en ese último uso, computen a efectos de edificabilidad.-

Aparcamiento en sótano, semisótano o planta baja. Será obligatoriamente en sótano en los bloques para los que se fija la posibilidad de uso comercial en planta baja, si se construye de acuerdo con dicho uso.-

Será obligatorio el establecimiento de aparcamientos privados con un mínimo de una plaza por vivienda, o 100 m² de edificación. Las medianerías, en su caso, se tratarán como fachadas.-

Tipologías:

Las tipologías edificatorias serán la de BLOQUE AISLADO, de acuerdo con las estipulaciones que para cada una de ellas figuran en las NORMAS URBANÍSTICAS DEL P.G.O.U, la RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA; tipología residencial unifamiliar cuya presencia se caracteriza por la sucesión en hilera de unidades de edificación de viviendas adosadas y la tipología de VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA O PAREADA (previo acuerdo entre propietarios colindantes).

Condiciones estéticas:

Dado que las edificaciones se podrán ejecutar fraccionadamente, para la composición y continuidad de las fachadas, se ha de conseguir la uniformidad de cornisa, siendo obligatorio para dichas fracciones alcanzar la altura máxima permitida. Si el bloque o manzana se edifica en su totalidad, la altura de cornisa la podrá determinar el arquitecto, dentro de los parámetros fijados en estas ordenanzas.

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

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

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

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

CUADRO RESUMEN ORDENANZA RB-II-CT3					
U.A.	Parcela	Ordenanza	Superf. m ²	Edificabilidad m ²	Alturas
IV	RB-II-1	RB-II-CT3	5.844,00	4.311,59	IV+Atico
IV	RB-II-2	RB-II-CT3	6.359,00	4.691,54	IV+Atico
IV	RB-II-3	RB-II-CT3	6.755,00	4.983,70	IV+Atico
IV	RB-II-4	RB-II-CT3	5.748,00	4.240,76	IV+Atico
IV	RB-II-5	RB-II-CT3	3.317,00	2.447,22	IV+Atico
IV	RB-II-6	RB-II-CT3	4.967,00	3.664,55	IV+Atico
IV	RB-II-7	RB-II-CT3	4.928,00	3.635,78	IV+Atico
IV	RB-II-8	RB-II-CT3	14.216,00	10.488,33	IV+Atico
IV	RB-II-9	RB-II-CT3	7.649,00	5.643,28	IV+Atico
IV	RB-II-10	RB-II-CT3	10.874,00	8.022,62	IV+Atico
IV	RB-II-11	RB-II-CT3	7.409,00	5.466,21	IV+Atico
IV	RB-II-12	RB-II-CT3	6.612,00	4.878,20	IV+Atico
IV	RB-II-13	RB-II-CT3	6.151,00	4.538,08	IV+Atico
IV	RB-II-14	RB-II-CT3	8.406,00	6.201,78	IV+Atico
IV	RB-II-15	RB-II-CT3	4.357,00	3.214,51	IV+Atico
IV	RB-II-16	RB-II-CT3	11.903,00	8.781,80	IV+Atico
IV	RB-II-17	RB-II-CT3	10.768,00	7.944,42	IV+Atico
IV	RB-II-18	RB-II-CT3	10.436,00	7.699,47	IV+Atico
IV	RB-II-19	RB-II-CT3	10.458,00	7.715,70	IV+Atico
IV	RB-II-20	RB-II-CT3	8.255,00	6.090,37	IV+Atico
TOTAL ORDENANZA RB-II-CT3			155.412,00	114.659,92	

NORMA URBANISTICA 2: EDIFICACIÓN COMERCIAL. USO TERCIARIO. TC-CT3

M² edificables: El número máximo de m² edificables será el que determine el Anexo de Datos Numéricos y el plano de Ordenación. Se fija para cada manzana una edificabilidad acorde con su superficie, dentro de cada UNIDAD el proyecto de Compensación podrá agrupar la edificabilidad correspondiente a varias manzanas y redistribuirla entre ellas.

Corresponde al Proyecto de Edificación fijar la altura y ocupación en planta de forma que se respeten y cumplan los retranqueos a linderos y alturas máximas permitidas.

Altura: La altura máxima será de CINCO PLANTAS.

Ocupación: La ocupación máxima será del 70%. En planta de sótano o semisótano la ocupación de las manzanas podrá ser total sin que dicha ocupación cuente a efectos de edificabilidad, siempre que el uso y destino sea el de aparcamientos. En los espacios que excedan del ámbito de la edificación, la cota de coronación del forjado se situará 0,40 m por debajo de la rasante de la acera a fin de permitir el ajardinamiento posterior de dicha superficie.

Vuelos sobre vías públicas:

Altura: La altura mínima sobre la acera, calle o área peatonal, será de 3,60 m.

Clase de vuelos permitidos:

Abierto = balcones y terrazas.

Semicerrados = tendedores.

Cerrados = miradores y cuerpos de fábrica.

Desarrollo máximo, salientes y restante normativa aplicable de acuerdo con las previsiones del PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE MURCIA.-

Sobre espacios libres privados, no habrá limitación alguna a los cuerpos volados.

Parcela mínima: Los propios bloques y frente mínimo el conformado por el propio bloque.

Alineaciones: Serán envolventes de la edificación que en su interior pueda desarrollarse.

Usos permitidos:

El uso característico es el terciario de pequeños Talleres artesanales, talleres domésticos, almacenes de venta, comercio, restauración, ocio, deportivo, hospedaje, oficinas y Servicios Profesionales.

Usos compatibles. Se admiten los usos públicos de equipamiento a cargo de la administración o de entidades privadas.

Usos prohibidos: prohibido el uso industrial en todas sus categorías.

Aparcamiento: Garaje en sótano y superficie.

Tipologías:

Se conciben las edificaciones como bloques, abiertos o cerrados, exentos o entre medianeras.

Condiciones estéticas:

Las fachadas recayentes a espacios libres se tratarán con similares calidades a las recayentes a vías públicas.

CUADRO RESUMEN ORDENANZA TC-CT3					
U.A.	Parcela	Calificación	Superf. m ²	Edificabilidad m ²	Alturas
I	TC01	TC-CT3	7.796,00	3.898,00	V
I	TC02	TC-CT3	12.097,00	6.048,50	V
I	TC03	TC-CT3	4.622,00	2.311,00	V
I	TC04	TC-CT3	2.905,00	1.452,50	V
II	TC05	TC-CT3	4.864,00	2.432,00	V
III	TC06	TC-CT3	4.666,00	2.333,00	V
TOTAL ORDENANZA TC-CT3			36.950,00	18.475,00	

NORMA URBANÍSTICA 3: ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PRIVADO: RO-CT3.

Corresponden a este concepto los jardines, terrazas delanteras, terrenos entre bloques y demás espacios no edificados incluidos dentro de parcelas de propiedad privada, así como las parcelas de titularidad privada destinadas a tal efecto.

Admitirán instalaciones deportivas descubiertas al servicio de la edificación de la parcela o de las parcelas que posean elementos comunes.

Uso: será el especificado de su denominación incluyendo las instalaciones deportivas al aire libre.

Solo se permitirá la instalación de casetas desmontables, tales como kioscos, almacén de útiles, etc, así como la instalación de piscinas.

NORMA URBANÍSTICA 4: PARCELAS DE DOTACIONES PÚBLICAS: DE

Corresponden al Uso Equipamientos los destinados expresamente a hacer posible la educación, enriquecimiento cultural, salud y bienestar de los ciudadanos, así como proporcionar los servicios administrativos básicos y otras dotaciones análogas, así como el alojamiento de casetas de control y servicios para las infraestructuras de la urbanización, con exclusión de las funciones características de los espacios libres y zonas verdes.

Las condiciones que se señalan para los equipamientos serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ellos y que quedan recogidos en este Plan Parcial. Igualmente serán de aplicación en los lugares que, aun sin tener calificación expresa de equipamiento, se destinen a tal fin por estar estos usos permitidos por la normativa de aplicación en la zona en que se encuentren.

Las condiciones generales de edificación de los equipamientos serán las siguientes:

- La ocupación podrá llegar hasta el 100% de la parcela en planta baja, hasta 5 metros de altura, siempre que se asegure la servidumbre de otras parcelas y la ventilación de los locales.

- Si se separa la edificación de las parcelas colindantes, lo hará en la misma distancia que fuese de aplicación en la zona para sus patios.

- La alineación de la parcela es la definida en los planos de ordenación, pudiéndose retranquear la edificación.

- Equipamientos de titularidad pública: el índice de edificabilidad máximo será de 2 m² /m² y será independiente de la edificabilidad asignada al correspondiente ámbito o sector de planeamiento.

- Equipamientos de titularidad privada: el índice de edificabilidad máximo será de 0,30 m² /m² y la edificabilidad computará dentro de la asignada al ámbito.

Los equipamientos dispondrán de una plaza de aparcamiento asociada a la edificación por cada 100 m² de superficie construida que puede ser incrementada si se presupone concentración de personas.

Equipamiento docente y centro de interés social:

- * m² . Edificables: El N.º máximo de m² . edificables será el que para cada parcela se fije en el Anexo a la Memoria denominado "Datos Numéricos" del presente Plan Parcial con un máximo de 2 m² ./ m² .-

- * Altura: Máximo de 3 plantas y 10 m. de altura.-

- * Vuelos: Se permiten.-

- * Ocupación: Libre.-

- * Usos: Será el correspondiente al servicio previsto para cada manzana y sus instalaciones complementarias.-

Parque Deportivo:

EDIFICABILIDAD: 0,5 m² ./ m² . y altura de 1 planta.-

Espacios Libres:

EDIFICABILIDAD: De 0,05 m² ./ m² . y altura de 1 planta.-

NORMA URBANÍSTICA 5: ZONA DE USO ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO. EV

Las superficies del sistema de espacios libres de uso público están básicamente destinadas a resolver las necesidades primarias de estancia y esparcimiento al aire libre de la población residente en su entorno próximo o frecuentemente usuaria del mismo.

Estos espacios se adecuarán básicamente para la estancia y paseo de personas. Su acondicionamiento atenderá a razones estéticas, siendo sus elementos fundamentales el arbolado, ajardinamiento y mobiliario urbano.

Admitirán construcciones de carácter temporal o definitivo en régimen de concesión administrativa o autorización como kioscos de periódicos, revistas, golosinas, bebidas, restaurantes y locales recreativos con superficie inferior a 250 m² en construcciones ligeras o desmontables. También se permiten instalaciones deportivas o recreativas, e instalaciones abiertas para espectáculos y kioscos para música, aparcamiento público en superficie o bajo rasante, instalaciones aéreas y subterráneas de servicio público e instalaciones subterráneas de infraestructuras.

NORMA URBANÍSTICA 6: SERVICIOS URBANOS. CENTROS DE TRANSFORMACIÓN. CT.

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

CONDICIONES DE HIGIENE: Habrán de cumplirse las legislaciones sectoriales y demás vigentes.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD: Edificabilidad: 0.5 m² /m² .

CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN:

OCUPACIÓN: Ocupación máxima: 50%.

SÓTANOS Y SEMISÓTANOS: Siempre que no exista impedimento tecnológico serán soterradas las instalaciones, excepto el transporte público.

CONDICIONES PARTICULARES:

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

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

El sistema de recogida de basuras se pretende sea subterráneo.

N.4. NORMAS DE GESTIÓN.

EL SISTEMA DE ACTUACIÓN SERÁ EL DE COMPENSACIÓN, según lo previsto en el art. 180 de la L.S.R.M.

Art. 180. Características del Sistema de Compensación.

1. El sistema de compensación podrá utilizarse a iniciativa del propietario o los propietarios que representen al menos el 50 por ciento de la superficie de la unidad de actuación, descontados los terrenos de uso y dominio público, en su caso.

2. En el sistema de compensación los citados propietarios asumirán el papel de urbanizador, constituidos en Junta de Compensación, en cuyos órganos plenario y de dirección estará representado el Ayuntamiento.

N.5. NORMAS DE URBANIZACIÓN.

PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

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

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



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

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

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

Los centros de transformación podrán situarse en espacios libres y los Proyectos de Urbanización podrán relocalizar los previstos.”

Murcia, 21 de diciembre de 2010.—El Secretario General del Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Murcia, Antonio Marín Pérez.