

IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

San Javier

2225 Aprobación definitiva de la modificación n.º 1 del Plan Parcial Senda del Recuerdo 3.ª fase.

Por el Ayuntamiento Pleno, reunido en sesión ordinaria, celebrada el día de 14 de diciembre de 2010, se acordó aprobar definitivamente la modificación número 1 del Plan Parcial "Senda del Recuerdo 3.ª Fase.", previsto en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de San Javier, disponiendo la publicación de dicho acuerdo en el Boletín Oficial de la Región de Murcia.

Ordenanzas Regulatoras

2.4.4. NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA.

Se detallan a continuación las normas que han de cumplir las parcelas y la edificación sobre ella construida, expresando separadamente los que regulan la utilización de cada zona de uso homogéneo.

2.4.4.1 RESIDENCIAL

La construcción en tercera planta deberá constituir un cuerpo único, retranqueado al menos tres metros de las alineaciones exteriores de la planta inmediatamente inferior. Deberá habilitarse en el interior de la parcela al menos una plaza de aparcamiento por vivienda. En la zona de retranqueo, se permite la ejecución de pérgolas de carácter ornamental no computables en edificabilidad. Se permiten sótanos y/o semisótanos con la cara inferior del forjado de techo no superior a 1,00 metros. Si se actuara con tipología de edificación sobre bajo diáfano, el proyecto de edificación establecerá la superficie susceptible de ser cerrada en planta baja, computándose esta al 100% sobre la edificabilidad permitida y al 50% el resto de bajo diáfano.

Parcela mínima	200 m ² .
Altura máxima	11 metros / tres plantas. La tercera planta sólo podrá contar con un 30% de la superficie de la inmediatamente inferior.
Edificabilidad	Según manzanas: P-18 a P-24: 0.765 m ² /m ² P-25 y P-26: 0.9182 m ² /m ²
Ocupación	80%
Retranqueo	3.00 metros a vía pública
Uso	Residencial con tolerancia de talleres de artesanía al servicio de la urbanización y sus habitantes, así como complementarios de estudios o despachos de profesionales.

A los únicos efectos de instalación de centros de transformación de energía eléctrica para suministro del sector, se podrán segregar parcelas inferiores a la mínima. En este caso tampoco será de aplicación el parámetro de retranqueo.

2.4.4.2 DOTACIONAL PUBLICO. Zona de instituciones número 1 – IN-1.

2.4.4.2.1 Tipología.

Edificación aislada en parcela

2.4.4.2.2 Calificación por usos

El uso fundamental es el dotacional y/o equipamientos

2.4.4.2.3 Ámbito de aplicación-

Será el grafiado en planos como Dotacional.

2.4.4.2.4 Ordenanzas de aplicación

Exceptuando los usos, las Ordenanzas de Edificación serán:

- Alineación de calle. Serán las definidas y acotadas en los Planos P.A. de las Normas.

- Línea de fachada. Será la consecuente con el apartado anterior.

- Ancho de calle. Será el definido en los planos P.A., sin que posteriores mediciones puedan producir incremento de la altura reguladora.

- Altura reguladora. Será usualmente de 3 plantas y 11,00 metros medidos a cara inferior del último forjado o cornisa en su caso, siendo el punto de referencia la intersección con el plano vertical del cerramiento exterior de fachada, debiendo cumplirse lo establecido en el apartado V-2.15 de las Normas Subsidiarias, pudiéndose considerar como excepciones los elementos puntuales exigibles por su funcionalidad, tales como campanarios, depósitos de agua, torreones de escalera, instalaciones de aire acondicionado, etc..., o en su caso, cuando el programa de necesidades del Organismo Competente así lo exija.

- Profundidad edificable. No se fija, en el bien entendido que los lindes con los colindantes tendrán el carácter de medianera, establecido en el Código Civil, y sin que puedan efectuarse servidumbre no preexistentes.

- Medianería y Manzana. La ocultación de medianeras vistas en los casos que la altura de estas no supere la altura reguladora, podrá realizarse, y con el fondo edificable, con el ancho de una crujía y un máximo de 5 metros de anchura, medidos paralelamente a fachada. Las manzanas son las definidas en los planos P.Z. de las Normas.

- Retranqueo de la edificación. No se fijan, ahora bien, deberán estudiarse de forma que, en caso de efectuarse a través de los paramentos retranqueados, las dimensiones de iluminación natural y/o ventilación no sean inferiores a las establecidas en las Normas de Habitabilidad, procurando no dejar medianeras colindantes vistas o en su caso, tratarlas con calidad de fachada. Los cuerpos volados de la edificación ya sean abiertos o cerrados, no se permitirán a menos de 3,60 metros sobre la rasante de la acera y tendrán un vuelo máximo que no supere en ningún caso 1/10 (un décimo) del ancho de la calle, con un máximo de 0,80 metros. Los aleros de cornisa, no podrán sobresalir un máximo de 30 cm. sobre la línea de vuelo máximo.

Los salientes de jambas, molduras, pilastras, etc., no sobresaldrán mas de 5 cm. En calles de ancho inferior a 4,00 metros no se autorizará ningún vuelo. Las marquesinas podrán construirse a partir de 2,60 metros sobre la rasante de la acera y no superarán las tres partes del ancho de la acera ni el décimo del ancho de la calle. En las esquinas en chaflán el vuelo se contará a partir de la alineación del mismo.

- Patios. La dimensión mínima de los patios interiores, será 1/4 de la altura de los paramentos que lo encuadran con un mínimo de 3,00 metros en cualquier sentido y en el mismo se podrán inscribir un círculo mínimo de 3,00 metros de diámetro. La superficie en m² será siempre igual o mayor que la altura en metros de sus paramentos con un mínimo de 9,00 m². Los patinillos de ventilación e iluminación se autorizarán siempre que sobre el mismo no recaigan habitaciones vivideras, tengan un lado mínimo de 1,00 metro y quede garantizado el acceso al mismo para registro y limpieza.

- Patios a fachada. Podrán efectuarse, siempre y cuando se respete en planta baja la alineación de calle. A partir de la 1.^a planta, en las restantes la dimensión mínima será de 3,00 metros de anchura, con un mínimo de 1/3 de la altura y el

fondo, medido ortogonalmente a fachada, será como máximo de 1'5 veces el ancho.

- Patios ingleses. Será asimilable en sus medidas a los establecidos para los patios interiores, pero considerando como altura reguladora la semisuma de los paramentos edificables y midiendo esta desde el alféizar hasta el punto de coronación del paramento vertical y, en su caso, de la cubierta inclinada si ésta tuviera una pendiente superior al 50%.

- Sótanos y semisótanos. Se autorizarán cuando su uso quede vinculado a aparcamientos, instalaciones o dependencias del edificio. En ningún caso se autorizará la instalación de industrias, talleres, etc. que no guarden relación con la naturaleza del edificio. La altura máxima sobre rasante de la cara inferior del forjado de techo del semisótano no superará en ningún punto 1,00 metro.

2.4.4.2.5 Criterios de Cómputo

La forma de medición de las cuantificaciones explícitas de la presente Ordenanza serán las generales del Anexo IV del texto refundo de las NN.SS. de Planeamiento, «Criterios de Cómputo Urbanístico».

2.4.4.2.6 Régimen Jurídico Urbanístico

Será en todos los aspectos, consecuentes con el definido para el Suelo Urbano en el vigente Ordenamiento Urbanístico a los efectos de derechos y cargas, tramitación y cualquier aspecto jurídico administrativo.

Los usos asignados estarán dentro de los permitidos en el art. 106.f.1, centros educativos, docentes, culturales, sanitarios, administrativos, deportivos y sociales.

2.4.4.3 VEREDA.

En el límite del ámbito de actuación con plan parcial "Casa Grande" deberá hacerse coincidir la traza de la vereda con la modificada por éste, según informe del Jefe del Servicio de Gestión del Medio Natural, de la Consejería de Medio Ambiente Agricultura y Agua de fecha 9 de febrero de 1.998:

"El plan afecta a la vía Pecuaría denominada Vereda del Vinco, nº 2 de la Clasificación del T.M. de San Javier, aprobada por O.M. de 17/3/72, con una anchura legal de 20,89m. Si bien carece de deslinde, se deduce de la cartografía existente y de la observación sobre el terreno, que su trazado seguía el camino que sirve de límite al plan, estando desplazada su anchura hacia el N del camino, especialmente en su entrada oeste al plan. El trazado propuesto, por tanto, respeta la anchura, y siendo su trazado sensiblemente paralelo al trazado originario, aunque desplazado algunos metros mantiene la integridad superficial. Deberá también preverse la señalización en su cruce con la carretera, para facilitar su paso, y permitir el tránsito ganadero y sus usos compatibles y complementarios de aquel. Respecto al mantenimiento de la continuidad del trazado hemos de indicar que la entrada y salida de la vía pecuaría, al estar desplazada, no unen apropiadamente con la primitiva por lo que deberá adecuarse a este fin en los tramos finales."

El trazado de dicha adaptación será el indicado en la documentación gráfica con trazo verde discontinuo grueso, manteniendo en todo momento el ancho de 20,89 metros, así como su integridad superficial.

El suelo ocupado por la vereda, se podrá asimilar al sistema general de espacios libres, tanto por sus características como por lo dispuesto en la

ley 3/1995 de 23 de marzo de Vías Pecuarias. Pudiendo incorporarse a dicha clasificación mediante la correspondiente modificación de planeamiento general.

Se consideran usos compatibles y complementarios los recogidos en los artículos 16 y 17 del TITULO II de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

Art. 16. Usos compatibles. 1. Se consideran compatibles con la actividad pecuaria los usos tradicionales que, siendo de carácter agrícola y no teniendo la naturaleza jurídica de la ocupación, puedan ejercitarse en armonía con el tránsito ganadero. Las comunicaciones rurales y, en particular, el desplazamiento de vehículos y maquinaria agrícola deberán respetar la prioridad del paso de los ganados, evitando el desvío de éstos o la interrupción prolongada de su marcha. Con carácter excepcional y para uso específico y concreto, las Comunidades Autónomas podrán autorizar la circulación de vehículos motorizados que no sean de carácter agrícola, quedando excluidas de dicha autorización las vías pecuarias en el momento de transitar el ganado y aquellas otras que revistan interés ecológico y cultural. 2. Serán también compatibles las plantaciones lineales, cortavientos u ornamentales, cuando permitan el tránsito normal de los ganados.

Art. 17. Usos complementarios. 1. Se consideran usos complementarios de las vías pecuarias el paseo, la práctica del senderismo, la cabalgada y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados siempre que respeten la prioridad del tránsito ganadero. 2. Podrán establecerse sobre terrenos de vías pecuarias instalaciones desmontables que sean necesarias para el ejercicio de estas actividades conforme a lo establecido en el artículo 14. Para ello será preciso informe del Ayuntamiento y autorización de la Comunidad Autónoma. 3. Cuando algunos usos en terrenos de vías pecuarias puedan suponer incompatibilidad con la protección de ecosistemas sensibles, masas forestales con alto riesgo de incendio, especies protegidas y prácticas deportivas tradicionales, las Administraciones competentes podrán establecer determinadas restricciones temporales a los usos complementarios.

Se urbanizará la vereda hasta su eje según la sección adjunta, a fin de no generar espacios residuales en el casco urbano. De esta manera se urbanizarán 3.551,80 m², de los cuales 1.343,13 se ubican dentro de la propiedad de los promotores.

La urbanización y acondicionamiento de la vereda se hará con las siguientes pautas:

- Pavimentación con tierra albero compactada salvo en una franja central de 3 m a ambos lados del eje, susceptible de ser afectado por escorrentía superficial que será pavimentado con piedra y mortero tipo "calzada romana"
- Muro perimetral de hormigón armado con zapata corrida y estabilidad suficiente para contener el vial a cota superior. -Acceso mediante rampas accesibles a minusválidos ubicadas según documentación gráfica.

2.4.4.4 ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO.

No se permitirá en ningún caso la construcción de edificios.

Uso: Sólo se admite como uso exclusivo el específico de su denominación:

- Jardines.
- Áreas de recreo.
- Juego de niños.



- Áreas peatonales.

Sólo se permitirá la instalación de casetas desmontables, tales como kioscos, almacén de útiles, etc.

San Javier, a 25 de enero de 2011.—La Alcaldesa, Josefa García Hernández.