

IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

San Javier

1532 Aprobación definitiva de la modificación número 1 de la UE II del Plan Parcial "Usos Terciarios", de San Javier.

Por el Ayuntamiento Pleno, reunido en sesión ordinaria, celebrada el día 17 de enero de 2013, se acordó aprobar definitivamente la modificación número 1 de la UE II del Plan Parcial "Usos Terciarios", de San Javier, disponiendo la publicación de dicho acuerdo en el Boletín Oficial de la Región de Murcia.

ORDENANZAS REGULADORAS

D.6. NORMAS DE CONSTRUCCIÓN

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

D.6.1. LAS OBRAS Y LAS VÍAS PÚBLICAS.

Son vías públicas las de circulación, rodada o peatonal, señaladas como tales en el Plan.

Los tipos y características de estas vías se describen a continuación y en la documentación gráfica.

D.6.1.1. VÍA PERIMETRAL

Ancho de 12 mts. y ancho de acera 1.50 m. incluyendo bordillo.

Ancho mínimo de calzada. 7,0 mts.

Aparcamientos adyacentes a la calzada: Ancho mínimo 2,20 mts.

D.6.1.2. 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 diferencia de cota entre calzada y acera no será inferior a 12 cms.

En las entradas a parcelas, garajes o aparcamientos podrán efectuarse un redondeo de la arista superior del bordillo, no permitiéndose rebajes que interrumpan la continuidad del plano superficial de aceras.

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

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 un firme y señalización que permita diferenciarlos perfectamente de aquellas.

D.6.2. NORMAS DE EDIFICACIÓN COMUNES A TODAS LAS ZONAS.

Se especifican a continuación las condiciones generales a que deben atenerse las edificaciones que se construyan en cualquier parcela del ámbito del Plan.

D.6.2.1. 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.

Las alineaciones de edificación en cada parcela tendrán como límites los que definan los retranqueos establecidos. El retranqueo mínimo será de 3 mts. salvo las excepciones que con carácter específico se fijan en las Normas particulares de cada zona.

D.6.2.2. ALTURAS DE EDIFICACIÓN.

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

- Las pendientes y espesores de los forjados de azotea o cualquier otro sistema de cubierta, en ángulo siempre inferior a 45 grados sexagesimales respecto al plano horizontal.
- Torreones de ascensores, escaleras de acceso a cubiertas, chimeneas, barandillas y petos de coronación, carteles elementos decorativos, aparatos de instalaciones y otros elementos singulares.

D.6.2.3. VUELOS Y ENTRANTES.

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

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

D.6.2.4. CONDICIONES EXTERIORES DE LA EDIFICACIÓN.

Los servicios e instalaciones, así como los espacios ajardinados que no se cedan al Ayuntamiento, deberán ser conservados por sus propietarios en condiciones de seguridad, limpieza y salubridad. En el caso de que dicha obligación afecte a varios copropietarios, se hará constar esta prescripción en los Estatutos de la Comunidad.

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

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

D.6.3. 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.

D.6.3.1. COMERCIAL / TERCIARIO (U.E.I)

(Sin alteración, no es objeto de esta modificación)

Parcela mínima no se fija. Altura máxima:

En metros..... 15

En plantas..... TRES

Edificabilidad..... 0.9496 m²/m².

Ocupación..... Libre Retranqueos: No se fijan

Deberá habilitarse en el interior de la parcela al menos una plaza de aparcamiento por cada 200 m² construidos.

Usos: El fundamental es el comercial en todas sus categorías abarcando desde mercado de abastos hasta galerías comerciales tipo grandes almacenes. Son compatibles los usos relacionados con el ocio, espectáculos y similares, así como el de oficinas. Sobre parcelas a partir de 1.000 m² podrán autorizarse usos asistenciales, docentes y sanitarios.

D.6.3.2. ·COMERCIAL/TERCIARIO (U.E.II)

Altura máxima:

En metros..... 15

En plantas..... TRES

Edificabilidad.....0,7136 m²/m². (Parcela M-4B)

Edificabilidad.....1,5023 m²/m². (Parcela M-4F)

Ocupación.....LIBRE Retranqueos: No se fijan.

Deberá habilitarse en el interior de la parcela al menos una plaza de aparcamiento por cada 200 m² construidos.

Usos: El fundamental es el comercial en todas sus categorías abarcando desde mercado de abastos hasta galerías comerciales tipo grandes almacenes. Son compatibles los usos relacionados con el ocio, espectáculos y similares, así como el de oficinas. Sobre parcelas a partir de 1.000 m² podrán autorizarse usos asistenciales, docentes y sanitarios.

D.6.3.3. ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO.

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.

D.6.3.6. PARQUE DEPORTIVO (EXCLUSIVO).

Parcela M-4E

Solo es permisible la edificación en altura, para dotarlo de vestuarios y otras instalaciones propias de uso, así como la construcción en superficie de las instalaciones propias de su denominación.

Altura máxima:

-En metros..... 4

-En plantas..... 1

-Edificabilidad.....0,4109 m²/m².

-Ocupación.....41%

D.6.3.7. PARQUE DEPORTIVO (RESERVA).

Parcela M-4C

Sólo se permitirán instalaciones abiertas al aire libre, por ejemplo pistas Polideportivas.

- Sin Edificabilidad.

D.6.3.8. SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA.

Parcela mínima.....40 m²

Altura máxima: Una planta y Tres metros.

D.7. CONTROL AMBIENTAL

Confort sonoro:

7.1. Se estará a lo dispuesto en la legislación estatal (Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, así como de su normativa de desarrollo, entre otros, Real Decreto 1367/2007 y Real Decreto 1513/2005) y autonómica vigente sobre ruido (Decreto 48/98, de 30 de julio, sobre protección de Medio Ambiente frente al Ruido en la Región de Murcia).

7.2. Se asumen los valores límites del ruido en relación con los usos del suelo, que deberán considerar los objetivos de calidad acústica establecidos en el Real decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, así como los niveles establecidos en los anexo I y II del mencionado Decreto 48/98, de 30 de julio.

7.3. Los proyectos de desarrollo estarán sujetos a lo establecido en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición y de acuerdo con su artículo 5, dispondrá de un plan que refleje las medidas adoptadas para dar cumplimiento a las obligaciones que incumban en relación con los residuos de construcción y demolición que se vayan a producir en la obra, formado ésta parte de los documentos contractuales de la misma.

7.4 Se incluirá en los proyectos de ejecución de las obras un estudio de gestión de residuos de construcción y demolición, que contendrá como mínimo lo indicado en el Art. 4.1.a) del R.D. 105/2008.

7.5 Los nuevos proyectos o actividades previstas o que se deriven del desarrollo de esta Modificación, deberán someterse, en función de su naturaleza y de la normativa vigente, al trámite ambiental que les corresponda.

Cuadro resumen características parcelarias UA II, modificado

Parcelas	Superficie	Uso	Edificabilidad
M-4B	49.142,73 m ²	Comercial, terciario	35.072'18 m ² t (0'7136)m ² /m ²
M-4C	3.667'23 m ²	Deportivo, aparcamiento	Sin edificabilidad (0,00)
M-4E	1.067'41 m ²	Deportivo(exclusivo)	438'66 m ² (0'4109)m ² /m ²
Parcelas Ayto. San Javier			
M-4A2	754'58 m ²	Zona Verde	---
M-4D	1.179'97 m ²	Zona Verde	---
M-5	4.173'64 m ²	Zona Verde	---
M-4F	2.626,32 m ²	Terciario, cultural	3.945'65 m ² t (1,5023)m ² /m ²
Varios	16.301,09 m ²	Vario	---
Total superficie	78.912'97 m ²		

San Javier, a 21 de enero de 2013.—El Alcalde, Juan Martínez Pastor.