

## Villanueva del Río Segura

### 6610 Aprobación definitiva Plan Parcial La Viña.

Don José Antonio López Campuzano, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de Villanueva del Río Segura (Murcia).

Certifico: Que según consta en los libros y demás antecedentes documentales obrantes en esta Secretaría-Intervención a mi cargo, resulta que:

El Plan Parcial «La Viña», que abarca el área de suelo de 97,566 m<sup>2</sup> establecida por las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, como «Suelo Apto para Urbanizar» de uso global «residencial», redactado por Paulino Rocher, S.L. y definitivamente aprobado el Pleno del Ayuntamiento de Villanueva del Río Segura, en sesión celebrada el 28-04-03, es de iniciativa pública.

Y para que conste y surta a los efectos de su remisión a su respectivo expediente y ante el Organismo Público que proceda, firmo la presente de orden y con el visto bueno del señor Alcalde, don José Luis López Ayala, en Villanueva del Río Segura a 13 de mayo de 2003.—El Secretario Interventor.—V.º B.º el Alcalde.

#### Aprobación definitiva Plan Parcial La Viña

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 140, b) de la Ley 1/2001, de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia, se hace saber que el Pleno del Ayuntamiento de Villanueva del Río Segura, en sesión celebrada el 28.04.03, ha aprobado definitivamente el Plan Parcial «La Viña», que abarca el área de suelo de 97.566 m<sup>2</sup> establecida por las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, como «Suelo Apto para Urbanizar» de uso global «residencial», y que, promovido por el Ayuntamiento de Villanueva del Río Segura, ha sido redactado por Paulino Rocher, S.L., con la participación de su Arquitecto, D. Paulino Rocher González,

Asimismo, y en cumplimiento con lo previsto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1855 Reguladora de las Bases de Régimen Local, se procede a la publicación íntegra de las Normas Urbanísticas Reguladoras de dicho Plan, y cuyo texto es el que sigue:

#### NORMAS URBANÍSTICAS

##### (ORDENANZAS REGULADORAS)

- (A) Normas generales
- (B) Normas de protección
- (C) Normas de gestión
- (D) Normas de urbanización
- (E) Normas de edificación

##### ORDENANZAS REGULADORAS

#### (A) Normas generales

- Art. 1.- Generalidades
- Art. 2.- Parcela edificable y parcela mínima

- Art. 3.- Manzana
- Art. 4.- Polígono
- Art. 5.- Etapa
- Art. 6.- Fase
- Art. 7.- Linderos
- Art. 8.- Rasante
- Art. 9.- Retranqueos
- Art. 10.- Medición del retranqueo
- Art. 11.- Línea de fachada o edificación
- Art. 12.- Superficie ocupada
- Art. 13.- Coeficiente de edificación
- Art. 14.- Superficie mínima edificable
- Art. 15.- Altura de la edificación
- Art. 16.- Altura de la planta
- Art. 17.- Altura libre de la planta
- Art. 18.- Índice de piso en parcela
- Art. 19.- Índice medio de piso
- Art. 20.- Edificación aislada
- Art. 21.- Edificación pareada
- Art. 22.- Edificación adosada
- Art. 23.- Clasificación del suelo
- Art. 24.- Sistemas y zonas
- Art. 24.1.- Uso residencial
- Art. 24.2.- Usos compatibles con el residencial
- Art. 25.- Estudios de detalle
- Art. 26.- Parcelaciones
- Art. 27.- Tipos de parcelas
- Art. 28.- Plano de parcelario
- Art. 29.- Agrupación de parcelas
- Art. 30.- Segregación de parcelas

#### (B) Normas de protección

- Art. 31.- Generalidades.

#### (C) normas de gestión

- Art. 32.- Sistema de gestión
- Art. 33.- Plazos de actuación

#### (D) Normas de urbanización

- Art. 34.- Generalidades
- Art. 35.- Red viaria
- Art. 36.- Alcantarillado
- Art. 37.- Red de agua potable
- Art. 38.- Red de energía eléctrica
- Art. 39.- Alumbrado público
- Art. 40.- Telefonía
- Art. 41.- Red de hidrantes
- Art. 42.- Jardinería

**(E) Normas de edificación**

E.1.- Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas

Art. 43.- Licencias

Art. 44.- Acceso a parcelas

Art. 45.- Niveles de edificación y rampas

Art. 46.- Construcciones de parcelas

Art. 47.- Aparcamientos en la vía pública

E.2.- Condiciones de la edificación

Art. 48.- Normativa general

E.3 .- Condiciones de volumen

Art. 49.- Elementos computables

Art. 50.- Elementos excluidos

E.4.- Normas particulares de cada zona

Art. 51.- Red viaria

Art. 52.- Equipamientos

Art. 53.- Zonas verdes publicas

Art. 54.- Zona residencial

**(A) Generalidades y terminología de conceptos****Art. 1.- Generalidades.**

Las presentes Ordenanzas tienen por objeto a reglamentación del uso de los terrenos y de la edificación pública y privada, todo ello de acuerdo con las especificaciones contenidas en el art. 61 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

En los artículos que siguen se incluye una serie de conceptos terminológicos con sus definiciones correspondientes.

**Art. 2.- Parcela edificable y parcela mínima.**

Parcela edificable es la unidad edificable tal como se define en el Proyecto de reparcelación.

Parcela mínima es la superficie mínima que ha de tener una parcela para ser edificable. Es establecida por su correspondiente Ordenanza.

**Art. 3.- Manzana.**

La unidad comprendida entre alineaciones y la red viaria y linderos con espacios libres públicos.

**Art. 4.- Polígono.**

Es la unidad mínima de ejecución. Su inclusión en el Plan Parcial de Ordenación tiene como finalidad determinar el orden de prioridad para su ejecución, el señalamiento del Sistema de Actuación y/o el reparto de cargas.

**Art. 5.- Etapa.**

Es la unidad temporal de realización de las obras de urbanización de uno o más polígonos completos coordinada con las restantes determinaciones del Plan para el desarrollo en el tiempo de la edificación.

**Art. 6.- Fases de urbanización.**

Plazos de ejecución de los Proyectos de Urbanización.

**Art. 7.- Alineaciones y linderos.**

Son las líneas perimetrales que delimitan parcelas y separan unas de otras.

Con respecto a su posición, los linderos se clasifican en:

- Alineaciones: Es el lindero frontal que delimita la parcela con la vía pública.

- Lindero posterior: El que no tiene contacto con el lindero frontal.

- Linderos laterales: Los restantes linderos distintos del frontal y posterior.

**Art. 8.- Rasante.**

Es la línea que determina la inclinación de un terreno o pavimento respecto del plano horizontal.

Se distinguen dos tipos de rasantes:

a) Rasante de calzadas y aceras: Es el perfil longitudinal del viario establecido por el plan y, en su caso, con las determinaciones contenidas en el Proyecto de Urbanización.

b) Rasante del terreno: Es la que corresponde al perfil del terreno natural (cuando no haya experimentado ninguna transformación) o artificial (después de obras de explanación, desmonte o relleno que supongan una alteración de la rasante natural).

**Art. 9.- Retranqueo.**

Es la distancia comprendida entre las alineaciones y los linderos de la parcela y las líneas de fachada de la edificación.

**Art. 10.- Medición del retranqueo.**

El valor del retranqueo a las alineaciones exteriores es el señalado en la documentación gráfica y en los artículos de estas Ordenanzas que regulen cada zona específica.

En los restantes linderos, el valor del retranqueo se medirá perpendicularmente al lindero de referencia en todos los puntos del mismo.

**Art. 11.- Línea de fachada o de edificación.**

Es la intersección de los planos de fachada con el terreno.

**Art. 12.- Superficie ocupada.**

Es la proyección vertical de la edificación sobre el terreno, excluidos aleros y marquesinas.

**Art. 13.- Coeficiente de ocupación.**

Es el porcentaje que representa la superficie ocupada con relación a la superficie de parcela.

**Art. 14.- Superficie máxima edificable.**

Es la superficie total, suma de las plantas que integran la edificación, que puede realizarse sobre una parcela, resultante de aplicar a la superficie de la parcela, el coeficiente de edificabilidad (expresado en m<sup>2</sup> techo/m<sup>2</sup> suelo que tenga asignado).

**Art. 15.- Altura de la edificación.**

Es la comprendida entre el nivel de planta baja definida para proyecto y el intradós del forjado de cubierta o apoyo de la estructura de la cubierta, según el caso de que se trate, y el punto medio del frente de la fachada medido sobre a cota máxima del frente de parcela, en tramos máximos de 25 metros.

**Art. 16.- Altura de planta.**

Es la comprendida en cada planta entre caras superiores de forjado o entre nivel de piso y apoyo de la estructura de la cubierta, según los casos.

**Art. 17.- Altura libre de planta.**

Es la comprendida entre dos forjados consecutivos. Cuando se trate de naves, la altura de planta y altura libre de planta se considerara equivalente.

**Art. 18.- Coeficiente de edificabilidad sobre parcela.**

Es la relación entre m<sup>2</sup> de techo construible o construido sobre m<sup>2</sup> de suelo de parcela neta entre alineaciones y linderos.

**Art. 19.- Coeficiente de edificabilidad global.**

Es el asignado por el plan jerárquico superior al conjunto del Sector, como coeficiente medio.

**Art. 20.- Edificación aislada.**

Es la que se construye en parcela independiente con obligación de retranqueos por todos sus linderos.

**Art. 21.- Edificación pareada.**

Es la agrupación de dos edificios independientes.

**Art.- 22.- Edificación adosada.**

Es la agrupación formada por edificios independientes adosados en sus costados o, en su caso, fachadas posteriores, en parcela única o parcelas independientes.

**Art. 23.- Clasificación del suelo.**

El suelo correspondiente al ámbito del presente Plan Parcial, cuenta con la clasificación de suelo Urbanizable uso Residencial.

El Sistema de Actuación previsto es el de Cooperación.

**Art. 24.- Zonas.**

Dentro del ámbito del planeamiento, se distinguen las siguientes zonas:

**Zonas del sector**

- Residencial
- Red viaria
- Equipamiento Educativo y Docente
- Equipamiento Social
- Servicios urbanos

**Art. 24.1.- Zona residencial.**

Corresponde al suelo destinado a los establecimientos que tienen por finalidad el uso habitacional de

la vivienda, con inclusión de cuantas funciones complementen la actividad residencial propiamente dicha.

**Art. 24.2.- Usos compatibles con residencial.**

Se consideran compatibles con el uso residencial:

Actividades no específicamente residenciales que complementen la actividad residencial que se desarrolle en el Plan Parcial. Se permite el uso comercial, almacenamiento, talleres de pequeña industria, hotelero, dotaciones y servicios públicos, oficinas, espacios libres y aparcamientos.

**Art. 25.- Estudios de detalle.**

Los Estudios de Detalle tendrán por objeto la definición de alineaciones, rasantes, vías interiores particulares de acceso a la edificación, etc.

En cualquier caso, los Estudios de Detalle se ajustarán al Reglamento de Planeamiento (Art. 65 y 66) y lo indicado en el artículo 125 de la Ley 1/2001 del Suelo de la Región de Murcia.

Los Estudios de Detalle no podrán definir viales públicos.

**Art. 26.- Parcelaciones.**

Se entiende por parcelación la agrupación o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes.

**Art. 27.- Tipos de parcela.**

Se establece un único tipo de parcela con 105'00 m<sup>2</sup> de superficie, mínima, pudiendo agruparse varias parcelas por razones de obtener una mayor superficie.

**Art. 28.- Plano parcelario.**

En el Plan Parcial se incluye un Plano Parcelario que permite identificar cada una de las parcelas resultantes de la ordenación prevista, con las condiciones que más adelante se detallan.

El Plano Parcelario no es vinculante, tratándose únicamente de un plano realizado para el cálculo aproximado de parcelas, redes de suministro y acometidas domiciliarias.

Para la modificación del plano parcelario no será necesaria la modificación del presente Plan Parcial.

**Art. 29.- Agrupación de parcelas.**

Se permite agrupar parcelas para formar otras de mayores dimensiones.

Las parcelas resultantes estarán sujetas a las prescripciones que estas Ordenanzas señalan.

**Art. 30.- Segregación de parcelas.**

Se permitirá la segregación de parcelas, únicamente en el caso de que las parcelas segregadas cumplan la Ordenanza correspondiente de Zona Residencial.

Si con motivo de la segregación de parcelas fuera preciso realizar obras de urbanización, estas se realizarán con cargo al titular de la parcela original.

La nueva parcelación será objeto de licencia municipal.

### **(B) Normas de protección.**

#### **Art. 31.- Generalidades.**

No existen en el sector valores culturales y ambientales a proteger, tal y como se indica en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.

### **(C) Normas de gestión.**

#### **Art. 32.- Sistema de gestión.**

El sistema de gestión previsto para el presente Plan Parcial, de acuerdo con la normativa vigente, es el de Compensación, redactándose el preceptivo proyecto de reparcelación por parte de los propietarios de los terrenos.

#### **Art. 33.- Plazos de actuación.**

Tomando como origen la aprobación definitiva del presente Plan Parcial, los proyectos de reparcelación y urbanización se redactaran, para su aprobación, en un periodo máximo de seis (6) meses.

La tramitación administrativa para la aprobación del proyecto de reparcelación y el de urbanización, cuatro (4) meses posteriores a la redacción de los proyectos.

La tramitación administrativa de adjudicación e inicio de las obras, dos (2) meses posteriores a la aprobación del proyecto de urbanización.

Las obras de urbanización se realizaran en dos (2) años, contados a partir de la adjudicación de las obras de urbanización.

Consolidación e inicio de las obras de edificación, un (1) año.

### **(D) Normas de urbanización**

#### **Art. 34.- Generalidades.**

Los proyectos de urbanización estarán constituidos por los documentos requeridos por el Reglamento de Planeamiento (Capítulo VII del Título I de su Reglamento de Planeamiento), lo que se derive del cumplimiento de las condiciones impuestas por el planeamiento, y concretamente de lo indicado en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Villanueva del Río Segura.

Las condiciones mínimas que deberán cumplir las infraestructuras de servicios en base a las que se redactaran los correspondientes proyectos de urbanización, son las siguientes:

#### **Art. 35.- Red viaria.**

##### **Calzada**

Las redes viarias que se proyecten no podrán quedar incompletas en su trazado ni en su ejecución en espera de su posible prolongación, debiendo tener siempre salida o acceso a carreteras u otras vías públicas.

Los aparcamientos se ubicaran contiguos a las aceras y al margen de las bandas de circulación o, en su caso, en el interior de las parcelas; deben preverse estacionamientos para vehículos pesados y transporte público.

Las dimensiones y tipología de la calzada y aceras cumplirán la Ley Regional 5/95 de condiciones de habitabilidad en edificios de viviendas y de promoción de la accesibilidad general, el Decreto 39/1987 sobre supresión de barreras arquitectónicas, y la Orden de 15 de octubre de 1991 de Supresión de barreras arquitectónicas en espacios públicos y edificación.

Se diseñará un firme constituido por una base de zahorra artificial de 20 cm. de espesor, una capa de subbase de 20 cm de zahorra natural, y capas intermedia y de rodadura de mezcla bituminosa en caliente de 4 cm. y 4 cm. de espesor respectivamente, con sus correspondientes riegos asfálticos de imprimación y adherencia.

##### **Aceras**

Las dimensiones de las aceras cumplirán la Ley Regional 5/95, justificándose las soluciones de detalle que supriman las denominadas barreras arquitectónicas.

Sobre base de zahorra artificial se establecerá un pavimento constituido por hormigón HM-20 de 10 cm. de espesor con tratamiento antideslizante.

#### **Art. 36. - Alcantarillado.**

La evacuación de las aguas residuales se realizará siempre por la red de alcantarillado que se disponga, con tratamiento previo de depuración de resultar necesario. La red será subterránea, debiendo discurrir preferentemente bajo las aceras y espacios libres, y no bajo las calzadas, siendo el diámetro mínimo a considerar de 300 mm.

Las acometidas a la red se harán siempre a pozos de registro, que se dispondrán además en cada cambio de dirección o de pendiente, y a intervalos máximos de 50 metros. En las aceras se construirá una arqueta de 40 x 400 cm. para registro de las mismas.

Los Pozos de Registro serán de hormigón prefabricado, de 1 metro de diámetro, con tapas de fundición reforzadas de 600 mm. de diámetro, situados a una distancia máxima de 50,00 metros y en todos los cambios de dirección. La boca del pozo estará centrada en el caso de profundidades inferiores a 2,00 metros, cuando superen los dos (2,00) metros, la boca será excéntrica, dotándose en ambos casos de los correspondientes pates de bajada.

Los conductos podrán ser de hormigón en masa o armado, fibrocemento o pvc, con medidas circulares u ovoides estandarizadas, recibiendo sobre lecho de arena y relleno con zahorra natural o artificial compactada al 98% del Proctor Modificada.

Las pendientes máximas de la red, se justificaran de acuerdo con los caudales y secciones para que las

velocidades máximas no excedan de 3 m/seg. y las mínimas no desciendan de 0,5 m/seg.

#### **Art. 37.- Red de agua potable.**

Se dispondrá el sistema de abastecimiento de agua potable en red mallada a anillos cerrados, con preferencia sobre el tipo de red ramificada.

Se admiten tuberías de fibrocemento, pvc, fundición y polietileno de alta densidad, con juntas debidamente homologadas.

La presión del agua ha de ser tal que en los puntos mas desfavorables de consumo se obtenga una presión residual mínima de 50 m.c.a. (5 atmósferas).

La dotación mínima a considerar será la de 250 lts/habitante/día.

Las secciones de las zanjas serán de 0,40 x 1,00 m. Las tuberías se alojarán sobre lecho de arena y los diámetros indicados en el esquema propuesto se calcularan en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Se dispondrán de válvulas de corte en el arranque de todos los ramales, para asegurar un correcto aislamiento de estos en caso de reparación. Dichas válvulas se alojarán en arquetas de hormigón prefabricado.

Se dispondrán bocas de riego, del tipo homologado por el Excmo. Ayuntamiento.

El consumo máximo para el cálculo de la red de abastecimiento se obtendrá y justificará multiplicando el consumo diario medio por 3.

Ejecutándose la acometida general de agua desde el depósito con tubería de 250 mm de diámetro. Todas las válvulas a instalar en la red de distribución dispondrán de junta elástica.

En las zonas de parques, jardines, espacios libres, paseos, parterres, calles, etc., se establecerán instalaciones mínimas para un consumo diario de 20 m<sup>3</sup> por Ha. siendo las bocas de riego de los mismos materiales y modelos adoptados por el Ayuntamiento, conectadas a redes independientes de 0,075 m derivadas de a red general, con sus correspondientes llaves de paso, justificando la distancia entre ellas con arreglo a la presión de la red, de tal forma que los radios de acción se superpongan en lo necesario para no dejar ningún espacio sin cubrir.

No se podrá disponer, en ningún caso de falta de presión idónea para el abastecimiento normal, de medios con mecanismos de absorción de a red.

#### **Art. 38.- Redes de energía eléctrica**

La distribución en Baja Tensión se realizará mediante líneas subterráneas con conductor de los tipos 3(1x150)+1x95 mm<sup>2</sup> de Al 12/20 Kv., y del tipo 3(1+240)+1x150 mm<sup>2</sup> de Al 12/20 Kv.

Para la distribución en Baja Tensión a parcelas, equipamientos y alumbrado publico, se ha previsto mediante líneas subterráneas.

Para el cálculo de las redes de electricidad, se tendrá en cuenta el grado de electrificación de 150 W/m<sup>2</sup>

para los equipamientos y de 5.000 w para cada vivienda, justificándose y dotándose de las instalaciones y canalizaciones suficientes en función del uso a que se destinen.

#### **Art. 39.- Red de alumbrado publico**

Las redes de alumbrado público discurrirán por las aceras en canalizaciones subterráneas.

Dispondrán de un sistema de reducción de flujo a base de centralización en el centro de mando o mediante señal en cada una de las luminarias.

Todo el polígono estará centralizado en un centro de mando ubicado junta al centro de transformación.

Los niveles de iluminación exigidos serán los siguientes:

1. Carreteras:	25 lux.
2. Calles principales:	20 lux.
3. Calles secundarias:	18 lux.
4. Plazas y espacios libres:	18 lux.

Los puntos de luz estarán constituidos par columnas rectas, situadas a la distancia necesaria para obtener el nivel de iluminación necesaria, con luminaria y equipos para lámpara de vapor de sodio alta presión, instalados en la forma reglamentariamente prevista.

Los centros de mando irán provistos de reloj horario y célula fotoeléctrica.

El material empleado en estas instalaciones deberá disponer del Certificado de Homologación y aceptación del Ministerio de Industria, cumplir lo especificado en las Normas Subsidiarias de Planeamiento, disponer de sistema de utilización nocturno mediante reductores de flujo y ser previamente aceptado por el Ayuntamiento.

Se dispondrá alumbrado público en las zonas definidas para utilización de parques, jardines, y las indicadas como espacios libres de dominio y uso público en el presente Plan Parcial.

Todas las instalaciones eléctricas se ajustarán a la Reglamentación actual vigente para cada una de ellas y dispondrán de la aprobación previa por parte de la Dirección General de Industria de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

#### **Art.40.- Telefonía.**

La distribución se realizará cumplimentando la normativa de la Compañía Telefónica, acerca de arquetas y canalizaciones en polígonos Residenciales, y la reglamentación vigente del Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente. Asimismo contará con la correspondiente autorización por parte de la compañía suministradora.

#### **Art. 41.- Red de hidrantes**

Los hidrantes se han colocado de forma que no existan entre ellos una distancia superior a los 200 metros. Serán del tipo enterrado en arqueta y según el modelo homologado por el Ayuntamiento.

**Art. 42.- Jardinería.**

En el proyecto de urbanización se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones.

1.- Los jardines tendrán caminos interiores, con tratamiento duro a semiduro, para permitir su uso en días de lluvia.

2.- El equipamiento mínimo de las plazas y jardines será el siguiente:

- La iluminación mínima será de 18 lux.
- Se colocará una fuente de agua potable por cada 2.500 m<sup>2</sup> o fracción.
- Se colocarán dos papeleras, contenedores de desperdicios ligeros o similar por cada 1.000 m<sup>2</sup> o fracción.
- Se colocarán cuatro bancos por cada 2.000 m<sup>2</sup> o fracción.
- En superficies superiores a 2.500 m<sup>2</sup> habrá de proyectarse, habilitarse y reservarse una proporción mínima del 1'25% para zona de juegos infantiles, siendo estos homologados.
- Se colocará riego localizado y programador, debidamente proyectado, calculado y justificado en función de la superficie, número y tipo de plantas, etc. No se admitirán tuberías con diámetro inferior a 16 mm. El sistema de riego debe ser enterrado para ocultarlo a los usuarios.
- El equipamiento de jardines deberá proyectarse y/o estar constituido por piezas o modelos que tengan previstos la Seguridad, Salud e Integridad Física de las personas, y hayan sido pensados para no sufrir deterioros frente a los actos vandálicos.
- La parte vegetal de los jardines estará compuesta preferentemente por arbustos y arbolado autóctono o naturalizados, con variedad de especies y con pocos requisitos hídricos. Asimismo se evitará en lo posible la plantación de especies cespitosas, a no ser que se disponga para su riego de agua no potable en cantidad suficiente. La altura mínima del tronco de los árboles será de 2,20 metros con un diámetro de tronco no inferior a 6 cm. o 18 cm. de calibre a un metro de la base. La altura mínima de los arbustos será de 80 cm.

**(E) Normas de la edificación****E.1.- Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas****Art. 43.- Licencias.**

Estarán sujetos a previa licencia municipal, todos los actos previstos en el artículo 1.º del Reglamento de Disciplina Urbanística.

El Ayuntamiento fijara los avales que garanticen la reparación de los desperfectos que se pudieran ocasionar en las vías públicas y que sean imputables a los beneficiarios de las parcelas.

**Art. 44.- Accesos a parcelas.**

El acceso a cada una de las parcelas se estudiará en el correspondiente proyecto de edificación.

El beneficiario de la parcela quedará obligado a reparar los desperfectos debidos a la construcción de accesos cuando estos corran por su cuenta.

**Art. 45.- Niveles de edificación y rampas.**

En cada plano perpendicular al lindero frontal, las rasantes deberán quedar comprendidas entre las rectas que con pendientes +/- 15%, tienen su origen en aquel lindero a nivel de acera.

Cuando por el desnivel del terreno sea necesario establecer rampas de acceso en el interior de parcela, estas tendrán una pendiente máxima del 20%. Dicha rampa no invadirá la acera pública.

**Art. 46.- Construcciones en parcelas**

Se prohíbe emplear las vías públicas como depósito de materiales o en la elaboración de hormigones y morteros de las obras a realizar en el interior de las parcelas.

El beneficiario será el responsable de los desperfectos que se ocasionen en la vía pública como consecuencia de las obras citadas.

**Art. 47.- Aparcamientos en la vía pública.**

Conforme a lo indicado en el art. 106, h) de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, se proyectará aparcamientos en línea o en batería, y como mínimo uno cada 100 m<sup>2</sup> construidos, con independencia de los que en la misma proporción se prevean para aparcamientos privados vinculados a la edificación.

**E.2. - Condiciones de la edificación.****Art. 48.- Normativa general.**

El límite de la parcela en su frente y en las líneas medianeras, objeto de retranqueos, se materializará con un cerramiento tipo que se fije para la actuación, o en su caso, se resolverá respetando un diseño adecuado que deberá someterse a la aprobación municipal.

La construcción del cerramiento común a dos parcelas correrá cargo de la vivienda que primero se establezca debiendo abonarle la segunda el gasto proporcional de la obra antes de que proceda a la construcción de su edificio.

En el supuesto de parcelas colindantes con grandes diferencias entre las cotas de terreno, se construirán muros siguiendo el límite de la parcela para la contención de tierras, a sufragar por partes iguales entre los propietarios de las dos parcelas.

Se permiten sótanos y semisótanos.

Queda prohibido utilizar los sótanos como locales de trabajo y zonas habitables.

En el conjunto de la superficie de ocupación en planta, no se tendrá en cuenta la proyección horizontal de los aleros, marquesinas ni cuerpos volados.

La superficie construida en sótanos, entendiendo por tal aquella planta en que todos sus puntos permanecen por debajo de las rasantes de las calles con que limita la parcela y a las que da fachada, no

se contabilizarán como superficie construida; en ellas no se permitirá llevar a cabo ninguna actividad comercial a productiva, pudiendo solamente ser empleadas como almacén o garaje.

La superficie construida en semisótanos, entendiéndose como semisótano la planta de edificación en que todos sus puntos permanecen como máximo a 1,00 m. sobre rasante, no se computa, siempre que se dedique a garajes a instalaciones al servicio del uso principal, computando cuando se destine a locales de trabajo. Debiendo justificarse debidamente tal destino.

Las servidumbres generadas por instalaciones de cualquier tipo, ubicadas dentro de las zonas de retranqueo de las parcelas, deberán ser respetadas en todo momento.

### E.3.- Condiciones de volumen

En base a las características de la ordenación, tipología edificatoria prevista, y a los efectos del cálculo de volumen resultante, se establecen las siguientes condiciones:

#### Art. 49.- Elementos computables.

Quedan incluidos en el conjunto del volumen:

a) La superficie edificable de todas las plantas del edificio con independencia del uso a que se destinen.

b) Las terrazas, balcones o cuerpos volados que dispongan de cerramiento.

c) Las construcciones secundarias sobre espacios libres de parcela, siempre que de la disposición de su cerramiento, y de los materiales y sistemas de construcción empleados, pueda deducirse que se consolida un volumen cerrado y de carácter permanente.

d) Los soportales y las plantas diáfanos porticadas, aunque carezcan de cerramiento.

#### Art. 50.- Elementos excluidos.

Quedan excluidos del conjunto de volumen edificable:

a) Los patios interiores, aunque sean cerrados.

b) Las marquesinas para aparcamientos.

c) Los elementos ornamentales de remate de cubierta y los que correspondan a escaleras, aparatos elevadores o elementos propios de las instalaciones del edificio (tanques de almacenamiento, acondicionadores, torres de procesos, paneles de captación de energía solar, chimeneas, etc.).

### E.4.- Normas particulares de cada zona

#### Art. 51.- Red viaria.

##### Condiciones de uso

- Calzadas: Uso libre de tránsito rodado y de estacionamiento en las bandas laterales al efecto.

- Aceras: Uso exclusivo de tránsito peatonal.

- Dentro de la sección viaria se permitirá la disposición y paso de elementos e instalaciones correspondientes a las

redes de servicios, ubicación de arbolado, elementos de señalización y mobiliario urbano.

##### Condiciones de edificación

- Se caracterizan por no ser edificables, no incluyendo como tal concepto las construcciones propias del mobiliario urbano.

##### Condiciones de volumen

- No se admite ningún tipo de volumen.

#### Art. 52.- Equipamientos.

##### Condiciones de uso

El uso podrá ser: educativo, docente, cultural, sanitario, deportivo, administrativo y social, en función de las necesidades propias del sector.

##### Ordenación

La ordenación será totalmente libre, debiéndose mantener un retranqueo mínimo de 3,00 metros respecto al límite de parcela, salvo en el caso de transformadores que con el fin de facilitar la inspección y conservación por técnicos de la compañía eléctrica, podrá adosarse a fachadas.

##### Condiciones de volumen

Edificabilidad: Las superficies edificables correspondientes a cada parcela son las siguientes:

##### Edificabilidad en equipamientos

	Superficie m <sup>2</sup>	Edificabilidad
Equipamiento 1	12.657'40	6.328'70
Equipamiento 2	1.977'50	988'75
TOTAL	14.634'90	7.317'45

Altura máxima: Para todos los usos será de siete (7) metros y dos (2) plantas, salvo para servicios urbanos que será de cuatro (4) metros y una planta.

##### Condiciones de higiene

Se cumplirán las Normas establecidas al efecto por las Ordenanzas Municipales.

##### Condiciones de estética

Se cumplirán las Normas establecidas al efecto por las Ordenanzas Municipales.

En el correspondiente proyecto de Edificación, se incluirá la Ordenación, urbanización y tratamiento adecuado de las zonas que queden libres de edificación

##### Aparcamientos

- Será obligatoria la construcción, como mínimo, de una (1) plaza por cada cien (100) metros cuadrados construidos.

- En los proyectos correspondientes a las zonas comercial y deportiva se realizarán los correspondientes estudios específicos de demanda de aparcamientos, debiendo construirse, colindante a los correspondientes viales la superficie que de los mismos se deduzca.

#### Art. 53.- Zonas verdes públicas

##### Condiciones de uso

- Las parcelas así calificadas serán destinadas al uso de esparcimiento y recreo, admitiéndose el uso deportivo público.

**Condiciones de volumen**

- Por el carácter específico de esta zona a edificación será nula.

- Con carácter excepcional podrán concederse por parte del Ayuntamiento concesiones específicas para la implantación de quioscos de prensa o bebidas.

- Asimismo se permitirá implantación de pabellones para guardar útiles de jardinería o servicios públicos (Centros de Transformación y Mando, lavabos, casetas de información, etc.,).

- Tanto los quioscos como los pabellones y casetas ocuparán como máximo cincuenta (50,00) metros cuadrados, con una altura máxima de 3,00 metros.

**Condiciones de higiene**

- Se cuidará de dotar a todas las zonas verdes del suficiente drenaje para impedir el estancamiento de agua.

**Condiciones de estética**

- Las zonas verdes publicas contendrán toda suerte de árboles, arbustos y plantas de flor que por sus características se adapten al medio ambiente de la zona.

**Art. 54.- Zona residencial****Condiciones de uso**

Principal: Residencial, excepto en sótano o semisótano.

Compatible: Comercial, Almacén, Talleres de pequeña industria, Hotelero, Dotaciones y Servicios Públicos, oficinas, espacios libres y aparcamiento.

Prohibidos: Todos los demás.

**Ordenación**

- Parcela mínima: Se establece en 105'00 m<sup>2</sup>.

- Fachada mínima: Se establece una fachada mínima de 6'00 metros.

- Fondo mínimo de parcela: 10'00 metros.

**Condiciones de la edificación y volumen**

- Edificabilidad: Será de 1'21 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela neta. Los Estudios de Detalle podrán distribuir la superficie edificable que corresponda a la parcela original, entre las parcelas resultantes.

- Altura máxima: Será de dos (II) plantas, siete (7) metros.

- Altura mínima; Una planta menos que la indicada en planos.

- Retranqueos: Mínimo tres (3) metros en fachadas.

- Ocupación: La resultante de aplicar los parámetros indicados.

- Distancia entre huecos: 0'60 m. en prolongación, 1'10 m. en esquina.

**Condiciones de higiene**

Los vertidos a la red general de alcantarillado cumplirán las condiciones que se indican en el art. 53 de estas Ordenanzas.

- El nivel de ruido no sobrepasará lo indicado en el art. 54 de las presentes Ordenanzas.

**Condiciones de estética**

- La composición será libre, los edificios tendrán aspecto cuidado y las fachadas y cerramientos deberán quedar totalmente acabados.

- Las parcelas deberán quedar cerradas con un muro de obra hasta una altura mínima de ochenta (80,00) centímetros. El resto, hasta un máximo de dos (2) metros podrá efectuarse con cerramiento ligero o seto de arbustos.

**Aparcamientos**

- Los correspondientes proyectos de edificación deberán contemplar la implantación, en el interior de cada parcela, de aparcamientos en número correspondiente a una (1) plaza por cada cien (100,00) metros cuadrados de superficie edificada.

**Fincas indivisibles**

- El otorgamiento de la licencia de edificación exigirá la previa inscripción en el Registro de la Propiedad como finca indivisible, del terreno o solar sobre el que se pretenda levantar la edificación.

El acuerdo de aprobación definitiva pone fin a la vía administrativa, pudiendo formular contra el mismo Recurso Potestativo de Reposición, ante el mismo órgano que lo hubiere dictado, en el plazo de 1 mes. El plazo para dictar y notificar la resolución del recurso será de 1 mes entendiéndose desestimado en caso contrario. No obstante lo anterior, el acto podrá ser recurrido directamente mediante Recurso Contencioso-Administrativo ante el órgano competente del orden jurisdiccional contencioso administrativo en el plazo de 2 meses, contados desde el día siguiente a la notificación o publicación, o en su caso, en el plazo que corresponda en los supuestos previstos en el art. 46 de la L.J.C.A. No obstante lo anterior, podrá ejercitar cualquier otro recurso o reclamación que estime conveniente (arts. 107 a 126 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre L.R.J.A.P.P.A.C. modificada por Ley 4/99 de 13 de enero y arts. 6 y 25 a 30 de Ley 29/98, de 13 de julio L.J.C.A.).

En Villanueva del Río Segura a 16 de mayo de 2003.—El Alcalde-Presidente, José Luis López Ayala.

**Yecla****6605 Solicitud de autorización para construcción de vivienda unifamiliar.**

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 86.2 de la Ley 1/2001, del Suelo de la Región de Murcia, se somete a exposición pública durante el plazo de veinte días el expediente que después se relaciona, relativo a solicitud de autorización autonómica para la construcción de vivienda unifamiliar en Suelo no Urbanizable, a