

PROYECTO

# PLAN PARCIAL RESIDENCIAL

## Aur. N°1 de ROLDÁN

SITUACIÓN

T.M. DE TORRE PACHECO. (MURCIA)

PROMUEVE

FRANCISCO GARCÍA GARCÍA Y OTROS.

REDACTOR

JOSÉ GÓMEZ SÁNCHEZ  
INGENIERO DE CAMINOS, C. y P.

DOCUMENTO N°IV  
ORDENANZAS REGULADORAS

**PLAN PARCIAL RESIDENCIAL “AUR Nº1 DE ROLDAN”.**  
**T. M. TORRE PACHECO (MURCIA.**

**DOCUMENTO Nº 4**

**ORDENANZAS REGULADORAS**

ORDENANZAS REGULADORAS.

1.- Introducción.

Ordenanza	1.- Objeto.
"	2.- Relación con la legislación vigente.
"	3.- Ambito de aplicación.
"	4.- Obligatoriedad.
"	5.- Vigencia.
"	6.- Desarrollo de las ordenanzas.

2.- Ordenanzas Generales.

Ordenanza	7.- Licencias y obras.
"	8.- Desarrollo Plan Parcial.
"	9.- Alineaciones y rasantes.
"	10.- Parcelación.

3.- Ordenanzas Particulares.

Ordenanza 11.- División de Zonas.

- A) Residencial unifamiliar.
- B) Equipamientos.
- C) Verde Público.
- D) Viales, aceras y aparcamientos.
- E) Servicios de infraestructuras.

ZONA A - RESIDENCIAL.

- |           |                                   |
|-----------|-----------------------------------|
| Ordenanza | 12.- Tipo de edificación.         |
| "         | 13.- Parcela mínima.              |
| "         | 14.- Máxima ocupación de parcela. |
| "         | 15.- Altura de la edificación.    |
| "         | 16.- Sótanos y Semisótanos.       |
| "         | 17.- Edificabilidad.              |
| "         | 18.- Usos permitidos.             |

ZONA B - EQUIPAMIENTOS.

- |           |                                   |
|-----------|-----------------------------------|
| Ordenanza | 19.- Tipo de edificación.         |
| "         | 20.- Parcela mínima.              |
| "         | 21.- Máxima ocupación de parcela. |
| "         | 22.- Altura de la edificación.    |
| "         | 23.- Edificabilidad.              |
| "         | 24.- Usos permitidos.             |

ZONA C - VERDE PUBLICO.

- |           |                             |
|-----------|-----------------------------|
| Ordenanza | 25.- Concepto y ordenación. |
|-----------|-----------------------------|

ZONA D - VIALES ACERAS Y APARCAMIENTOS.

Ordenanza 26.- Concepto y ordenación.

ZONA E – SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURAS.

Ordenanza 27.- Concepto y ordenación.

4.- Ordenanzas Complementarias.

Ordenanza 28.- Condiciones estéticas.

Ordenanza 29.- Disposición final.

## **ORDENANZAS REGULADORAS.**

### **1.- INTRODUCCION.**

#### **Ordenanza 1.- OBJETO.**

La presente documentación tiene por objeto el estudio y determinación de las ordenanzas que hayan de regir en las diversas actuaciones urbanísticas y de edificación que se promuevan dentro de los terrenos comprendidos en el presente Plan Parcial.

Estas ordenanzas constituyen el desarrollo y ampliación de la normas contenidas en las Normas Subsidiarias de Torre Pacheco.

La finalidad de las Ordenanzas es el establecimiento de las regulaciones necesarias para permitir un desarrollo ordenado de las actuaciones que se determinan en el Plan Parcial, mediante su correcta aplicación.

#### **Ordenanza 2. RELACION CON LA LEGISLACION VIGENTE.**

En todos aquellos aspectos no previstos en éstas ordenanzas regirán las regulaciones que establece la vigente Ley 1/2001, de 24 de Abril, del Suelo de la Región de Murcia.

**Ordenanza 3. AMBITO DE APLICACION.**

Estas ordenanzas se aplicarán a todo tipo de actividad constructora y de edificación, así como al uso de las edificaciones y espacios libres públicos y privados comprendidos dentro de los límites establecidos por el presente Plan Parcial.

**Ordenanza 4. OBLIGATORIEDAD.**

Las presentes ordenanzas tendrán carácter obligatorio a partir del momento en que sean aprobadas por la Autoridad competente, obligando su vigencia en todo el territorio del Plan Parcial, tanto a los Organismos competentes para su mantenimiento como a todas aquellas personas jurídicas o físicas llamadas a su cumplimiento debiendo ajustarse en todo momento a sus preceptos todas las edificaciones, tanto en cuanto a su destino y uso como en cuanto a su aprovechamiento.

**Ordenanza 5. VIGENCIA.**

Su entrada en vigor se producirá al día siguiente de la publicación en el Boletín Oficial de la Región de Murcia de su aprobación definitiva y tendrá vigencia en todo momento y en toda la superficie del Plan, en tanto no sean derogadas o modificadas total o parcialmente, mediante modificación del Plan o con arreglo al Derecho.

## **Ordenanza 6. DESARROLLO DE LAS ORDENANZAS.**

Se establecen tres tipos de ordenanzas que regulan la actividad urbanística y de edificación del área objeto del presente Plan:

- Ordenanzas Generales.
- Ordenanzas Particulares.
- Ordenanzas Complementarias.

Las ordenanzas generales son regulaciones comunes a actuaciones edificatorias diversas que precisan de elementos urbanísticos análogos.

Las ordenanzas particulares establecen las limitaciones que presentan los elementos urbanísticos en cada una de las zonas establecidas.

Las ordenanzas complementarias se refieren a diversas cuestiones generales que no son aplicables a elementos urbanísticos concretos.

## **2.- ORDENANZAS GENERALES.**

### **Ordenanza 7. LICENCIA Y OBRAS.**

Para todas las obras que se lleven a cabo dentro de los límites del presente Plan Parcial habrá de obtenerse licencia municipal, con arreglo a las normas vigentes actualmente en el municipio. Toda clase de construcciones se harán bajo la dirección de los técnicos facultativos correspondientes y con los requisitos generales y municipales que a tal efecto rigen.

**Ordenanza 8. DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL.**

Para el desarrollo del presente Plan Parcial se podrán ser utilizadas las siguientes figuras de Planeamiento:

A) PROYECTO DE REPARCELACIÓN: dado que se fija como sistema de Actuación Urbanística el de **COMPENSACION**, será necesario el constituirse en Junta de Compensación, así como realizar el Proyecto de Reparcelación correspondiente.

De acuerdo con lo especificado en el Art. 175 y concordantes de Reglamento la vigente Ley del Suelo.

B) PROYECTO DE URBANIZACION: el presente Plan Parcial se desarrollará mediante el correspondiente proyecto de Urbanización a redactar de acuerdo a lo dispuesto en la vigente Ley del Suelo y en especial en los artículos 159 y 160.

Previamente a la edificación deberá estar aprobado el Proyecto de Urbanización, que contemplará al menos, las siguientes obras:

- Pavimentación de calzadas, aparcamientos, red peatonal y espacios libres.
- Red de alcantarillado para aguas pluviales y residuales y depuración.
- Red de distribución de agua potable e hidrantes contra incendios.
- Acometida, centros de transformación, distribución de energía eléctrica y Alumbrado público.
- Jardinería.
- Obras de entronque y enlace de todos los servicios con las generales existentes.
- Infraestructura civil de arquetas, cámaras y canalizaciones del entronque y distribución del servicio de telecomunicaciones.

C) ESTUDIOS DE DETALLE: podrán redactarse de acuerdo con los artículos 120 y 127, para adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en el Plan Parcial.

En caso de agrupación de parcelas, con viales interiores privados de distribución para acceso a viviendas será obligatorio un Estudio de Detalle con objeto de fijar separación entre bloques adecuada, ordenación de volúmenes, envolventes de edificación y evitación de medianeras vistas.

La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación del suelo ni las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en el Plan ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquel. Se respetarán en todo caso las determinaciones del Planeamiento de ámbito superior.

No podrán contener determinaciones propias del Planeamiento superior que no estuvieran previamente establecidas en los mismos.

En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de edificación de los predios colindantes.

D) MODIFICACIONES: La modificación del presente Plan Parcial o los proyectos que lo desarrollen se atenderá a las mismas disposiciones enunciadas en su formulación.

### **Ordenanza 9. ALINEACIONES Y RASANTES.**

Las alineaciones y rasantes a que han de ajustarse las construcciones son las que figuran en el Plano correspondiente del Plan Parcial con los reajustes que puedan establecerse en el Proyecto de Urbanización correspondiente, cumpliendo lo

establecido en las presentes Ordenanzas.

Las alineaciones y rasantes aprobadas son obligatorias en todas las parcelas.

**Ordenanza 10. PARCELACION.**

Corresponde a la definida de manera orientativa en los planos; esta podrá ser modificada, cumpliendo siempre los requisitos de fachada y parcela mínima determinados en las presentes Ordenanzas, y sin que suponga variación en la edificabilidad máxima permitida.

**Ordenanzas Particulares.**

**Ordenanza 11. DIVISION EN ZONAS.**

Desde el punto de vista de sus funciones, el área objeto de éste Plan Parcial regulado por las presentes Ordenanzas se ha dividido en diversas zonas:

- A) RESIDENCIAL
- B) EQUIPAMIENTOS DE USO Y DOMINIO PÚBLICO.
- C) ESPACIOS LIBRES (JARDINES Y ÁREAS DE RECREO).
- D) VIALES, ACERAS Y APARCAMIENTOS.
- E) SERVICIO DE INFRAESTRUCTURAS (C.T.)

Se expresan a continuación todas aquellas condiciones reguladoras y determinaciones precisas para la mejor identificación y concreción de la zona.

**ZONA A - RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.**

**Ordenanza 12. TIPO DE EDIFICACION.**

El tipo de edificación para esta zona será de edificación unifamiliar adosada en manzana cerrada cumpliendo con los retranqueos, ocupación y edificabilidad establecidos en las presentes ordenanzas. Será de aplicación, en lo no especificado en las presentes Ordenanzas lo dispuesto en las Normas Subsidiarias Municipales como condiciones de edificación.

**Ordenanza 13. PARCELA MINIMA, FACHADAS Y FONDO EDIFICABLE.**

La parcela mínima se establece en 144 m<sup>2</sup>.

Longitud mínima de fachada de parcela 10,00 m.

Fondo máximo fijado para la edificación 14 m.

Retranqueo máximo fijado para la edificación 3 m.

**Ordenanza 14. MAXIMA OCUPACION DE PARCELA.**

La ocupación máxima de parcela será la que resulte de aplicar la edificabilidad neta sobre parcela, con los condicionantes de la Ordenanza anterior.

Se considera superficie computable a efectos de edificabilidad, y

afectada por fondo máximo y retranqueos, la que se eleve un metro o más por encima de la rasante oficial. La superficie de ocupación será la comprendida dentro de los límites exteriores de la Obra cubierta. Los porches cubiertos se contabilizan como superficie ocupada, no así las terrazas abiertas, cuerpos descubiertos, pérgolas y patios.

Se permite la ordenación libre del fondo y retranqueo de fachada para conseguir un jardín frente a la vivienda con un retranqueo de 3,00 m., cumpliendo la edificabilidad máxima y tratándose posibles medianeras como fachadas.

**Ordenanza 15. ALTURA DE LA EDIFICACION.**

La altura máxima de la edificación será de 7,00 m., equivalente a dos plantas. La altura se medirá en la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada, contada desde el nivel de la acera. Para construcciones, por encima de la altura se estará a lo dispuesto en las Normas Subsidiarias. Se autoriza un semisótano que no sobresalga mas de 1,50 m. en ningún punto de la rasante oficial, ni mas de 1,00 m. medido desde el punto medio de la fachada. La altura mínima será de 1 planta, con un máximo de 4,00 m. sobre la rasante.

**Ordenanza 16. SOTANOS Y SEMISOTANOS.**

Se permite la ejecución de sótanos y semisótanos con las siguientes limitaciones.

Cuando la altura de la cara inferior del forjado del techo del

semisótano sea superior a 1 m., medido en el punto medio de cada tramo de fachada, se incluirá también en el número de plantas cualquiera que sea su uso, y computará a efectos de edificabilidad y se verá afectado por el fondo máximo de 14,00 m.

**Ordenanza 17. EDIFICABILIDAD.**

La edificabilidad será de 0,93091998 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela neta, y afectará a plantas construidas a más de 1,00 m. sobre la rasante oficial.

**Ordenanza 18. USOS PERMITIDOS.**

El uso permitido es el de residencial de todo tipo, con aparcamiento en parcela, sótano o semisótano. Se reservarán espacios, tanto en el interior de las parcelas, como anexos a los viales, para plazas de aparcamiento; una por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

Se permite el uso comercial compatible con el residencial.

**ZONA B - EQUIPAMIENTOS.**

**Ordenanza 19. TIPO DE EDIFICACION.**

Se destina esta zona a equipamientos de uso y dominio público.

**Ordenanza 20. PARCELA MINIMA.**

No se establece.

**Ordenanza 21. MAXIMA OCUPACION DE PARCELA.**

La máxima ocupación de la parcela no se fija.

Retranqueos de la edificación a viales y linderos 5,00 metros.

**Ordenanza 22. ALTURA DE LA EDIFICACION.**

La altura máxima de la edificación no tendrá más limitación que la ocupación máxima y edificabilidad.

**Ordenanza 23. EDIFICABILIDAD.**

La edificabilidad será de no se establece, aunque no computarán como aprovechamiento lucrativo para el sector.

**Ordenanza 24. USOS PERMITIDOS.**

Equipamientos de uso y dominio público. Se dipondrá una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup>, de edificación proyectada.

**ZONA C - VERDE PUBLICO.**

**Ordenanza 25. CONCEPTO Y ORDENACION.**

Corresponde esta zona a la clasificación en los planos de Ordenación

como jardines y áreas de juego y recreo de niños, dentro del sistema de espacios libres de dominio y uso público.

Las únicas actuaciones que se permiten son las de iniciativa y uso público, tales como parques infantiles, exposiciones al aire libre y en general las de carácter cultural o recreativo.

**ZONA D - VIALES, ACERA Y APARCAMIENTOS.**

**Ordenanza 26. CONCEPTO Y ORDENACION.**

Comprende los terrenos destinados de manera específica a la circulación y estacionamiento de vehículos y personas. Las condiciones de ordenación son las que se establecen en los planos del presente proyecto.

**ZONA E - SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURAS.**

**Ordenanza 27. CONCEPTO Y ORDENACION.**

Superficie destinadas a los Centros de Transformación de energía eléctrica. Se consideran no edificables fuera del uso establecido.

#### 4.- ORDENANZAS COMPLEMENTARIAS

##### **Ordenanza 28. CONDICIONES ESTETICAS.**

Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posteriores ampliaciones deberán tratarse como una fachada, al menos con revoco bien terminado, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

Las edificaciones en parcelas con frente a más de una calle quedarán obligadas a que todos sus paramentos de fachada tengan la misma calidad de diseño y acabado. Se entiende por paramentos de fachada los visibles desde cualquier vía pública.

##### **Ordenanza 29. DISPOSICION FINAL.**

Para todo lo no estipulado expresamente en las presentes Ordenanzas, se contemplará lo establecido en las condiciones de edificación y ordenanzas que sean de aplicación de las Normas Subsidiarias Municipales.

Murcia, Junio de 2001

EL INGENIERO DE CAMINOS, C. Y P.



Fdo.: D. José Gómez Sánchez

