

ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL ESTRELLA DE MAR LOS URREUTIAS

4.1.-SISTEMA RESIDENCIAL.-

4.1.1.-DETERMINACIONES DE CARACTER GENERAL.-

3.b.-Tipo de ordenación de edificación aislada (A).-

Este tipo de ordenación se caracteriza porque la edificación se relaciona con la parcela que la soporta y con las edificaciones en parcelas colindantes.-

Sus parámetros específicos son:

- Forma y dimensiones de parcela.-
- Ocupación máxima en planta y altura máxima.-
- Separaciones mínimas o linderos privados o públicos.-
- Índice de edificabilidad sobre parcela.-
- Separación mínima entre las edificaciones.-



En este tipo de ordenación se puede admitir la edificación pareada o agrupada a linderos en los siguientes supuestos:

- 1.- Si existe acuerdo entre propietarios de fincas colindantes con la consiguientes inscripción en el Registro de la Propiedad de la carga consistente en realizar las construcciones adosadas al lindero común.-
- 2.- Se permite la agrupación de parcelas para agrupar edificaciones en los siguientes casos:
 - a) Si se trata de edificaciones pareadas, de proyecto unitario y se construyen simultáneamente.-

JOAQUIN PEÑALVER RUIZ - ARQUITECTO

C/. Acisclo Díaz, 11 - 80005 - Murcia

- b) Si se concentra la superficie edificable correspondiente a varias parcelas de modo que la edificación resultante tenga adscrita comunitariamente el espacio libre que resulte de la actuación.-

En situación b) deberá cumplirse:

- 1.- La superficie de la actuación no podrá ser inferior al resultado de multiplicar la parcela mínima por el número de viviendas de la comunidad, en caso de estar la actuación destinada a implantar un uso de viviendas, rigiéndose analogamente para otros usos.-
- 2.- Deberá formularse Estudio de Detalle de la actuación, que será notificado a los propietarios de las fincas colindantes.-
- 3.- El espacio común que resultare de la actuación deberá escriturar en régimen de pro indiviso.-



En la agrupación de edificaciones se respetará siempre el retranqueo como separación mínima a la alineación a vial o espacios libres públicos. En este tipo de ordenación la superficie edificable permitida en cada parcela puede desarrollarse en una o más edificaciones principales o destinarse parte para construcciones o edificaciones auxiliares, para estas construcciones auxiliares no rigen las determinaciones sobre separaciones entre edificaciones en una misma parcela que se señalan por estas Normas, respetándose en todo caso, los retranqueos que se fijan con respecto al vial o espacio libre público, o linderos nuevos.-

La separación entre edificaciones de una misma parcela ha de establecerse cumpliendo la siguiente relación:

3.c.-Tipo de ordenación con volumetría específica (E).-

Este tipo de ordenación se caracteriza por la existencia de un índice de edificabilidad asignado a la superficie en que rige dicho tipo de ordenación pero su distribución la efectúa mediante un plan de conjunto que puede ser un Estudio de Detalle, un Plan Especial de Reforma Interior o un Plan Parcial, que se realicen en desarrollo de este Plan General o sean recogidos por éste.-

La distribución de la edificabilidad neta se fija mediante la asignación a cada parcela destinada a la edificación privada del índice de edificabilidad bruta correspondiente, que asigna este Plan a través de conjunto, o bien resulta ya distribuida la edificabilidad neta por este Plan General.-

La ordenación que señala el plan de conjunto establece el diseño urbano propio del área, respetando las condiciones volumétricas y uso asignado.-

El Plan de conjunto podrá optar por ordenar la edificación según los parámetros del tipo ordenación de edificación aislada o con alineación a vial o bien adoptando soluciones mixtas complejas sin que, en ninguno de los casos, pueda superarse el volumen del área.-



4. 1.2.-AC-AISLADA COLECTIVA.-4. 1.2.1.-DEFINICION.-

Responde a aquellas áreas de suelo urbano con uso residencial colectivo en edificación aislada, bien sea en bloques/ o en edificaciones agrupadas horizontalmente, tanto si se sitúan en una misma parcela o en varias, si se cumplen las condiciones que se establecen en el apartado 3.b de las determinaciones de carácter general y las de volumetría específica correspondientes a los estudios conjuntos de edificabilidad por MANZANA.-

4. 1.2.2.-ORDENACION.-

Las edificaciones deberán ser aisladas respecto a los viales y espacios libres públicos y a otros predios colindantes, respetándose en todo caso los retranqueos mínimos a viales o espacios libres público así como a los nuevos linderos en el caso de que se agrupen parcelas.-

4. 1.2.3.-VOLUMEN.-

Se establecen los siguientes parámetros:

AC1(EM)(GRADO 1º) Y E1(AC1-EM).-

- Parcela mínima: 400 m2.-
- Forma de la parcela: deberá poder inscribirse en ella un círculo de 16 mts., de diámetro mínimo.-
- Separación a linderos: 2/3 de la altura y siempre que no sea inferior a 3 mts. que se aplicará dicho valor como separación mínima.-



- Índice de edificabilidad: 0,36 m²./m².-
- Altura máxima: 2 plantas.-
- Ocupación máxima: 40%.-

AC2(EM)(GRADO 2º) Y E1 (AC2-EM).-

- Parcela mínima: 600 m².-
- Forma de la parcela: Deberá poder inscribirse en ella, un círculo de 16 mts., de diámetro mínimo.-
- Separación a linderos: 1/2' de la altura y siempre que no sea inferior a 3 mts., que se aplicará dicho valor como separación mínima.-
- Índice de edificabilidad: 0,63 m²./m².-
- Altura máxima: 3 plantas.-
- Ocupación máxima: 40%.-



4.1.2.4.-OTRAS CONDICIONES.-

CARACTERISTICAS DE LA EDIFICACION: Se permitirá la edificación de viviendas pareadas, adosadas, o en hilera, individuales, tipo duplex o en bloque aislado, de una o dos plantas: AC1 (EM), y de una, dos y hasta tres plantas de altura: AC2 (EM).-

"Las manzanas correspondientes a esta tipología dispondrán de una ocupación global máxima en planta del 40% de su superficie (fijada en el PLANO 5 - OCUPACION MAXIMA), con independencia de que la ocupación individualizada de las distintas parcelas en que pueda subdividirse la manzana supere o sea inferior aisladamente a dicho porcentaje de ocupación.-

La distribución entre bloques o conjuntos aislados de viviendas dentro de una manzana será tal que la separación entre los distintos paramentos verticales de la edificación sea igual a la mitad de la altura del más alto, con un mínimo de tres metros.-

No se permitirán las medianerías vistas y será obligatoria una plaza de aparcamiento, en sótano, semisótano o superficie, por vivienda".-

ELEVACION SOBRE LA RASANTE:

Al objeto de superar el nivel del mar, las edificaciones podrán levantarse 1,30 m., contado desde la rasante de la acera hasta el límite inferior del forjado de planta baja, sin que dicha elevación cuente a los efectos de aplicación de la edificabilidad, siempre que el destino de semisótano sea el de estacionamiento de vehículos.-

ESTUDIOS CONJUNTOS DE EDIFICABILIDAD POR MANZANAS: VOLUMETRIA ESPECIFICA(E1).-

El cómputo final de viviendas a edificar en estas manzanas no sobrepasará las 324, la edificabilidad los 22.871,98 m². y la ocupación en planta los 15.643,10 m². resultantes de aplicar a la superficie total de 39.105,66 m². los parámetros, 0,36 m²./m²., 0,63 m²./m². y 40%.-

Dichos totales podrán redistribuirse en las distintas parcelas pendientes de edificar, con la sola limitación de no sobrepasar por manzanas la ocupación y altura máximas.-

Cuando una parcela o solar pueda edificarse según todos los parámetros de la Norma de referencia, por carecer de algún condicionante derivado de las construcciones colindantes, la edificación se ajustará a aquella sin precisar Estudio de Detalle.-

A la memoria de cada proyecto se incorporará un Estudio de Conjunto de edificaciones de la manzana correspondiente y un resumen de la edificabilidad consumida y disponible de cada una de ellas.



-ESTUDIO CONJUNTO DE MANZANAS-MANZANA 3F-

1) DE LA MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN:

	<u>SUPERFICIE</u> M2.-	<u>OCUPACION</u> 35%-	<u>EDIFICABILIDAD</u> 0,65 M2./M2.-	<u>VOLUMEN</u> M3. 1,70-
EDIFICADO	3.979,60	1.466,30	1.466,30	4.033,22
PENDIENTE EDIFICAR	5.261,16			
TOTAL POSIBLE MANZANA-3F-	9.240,76	3.234,27	6.006,49	15.709,29

2) DE LOS PROYECTOS EJECUTADOS Y EN EJECUCION:

	SUPERFICIE M2.-	OCUPACION	EDIFICABILIDAD	VOLUMEN	Nº. VIV.
EDIFICADO	3.979,60	1.466,30	1.466,30	4.033,32	27
PROYECTO 8 VIVIENDAS	1.406,00	492,00	984,00	2.283,90	8
" 28 "	2.830,00	975,75	1.951,50	4.809,61	28
" 1 "	256,64	93,05	161,68	380,77	1
RESTO MANZANA	768,52				
TOTAL EDIFICADO MANZANA 3F-	9.240,76	3.027,10	4.563,48	11.507,40	64



- AISLADAS COLECTIVAS - RESUMEN -

	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	VIVIENDAS
DISPONIBLE	71.998,83	47.234,78	388
MANZANA 3F	9.240,76	4.563,48	64
DISPONIBLE	62.758,07	42.671,30	324



4.) .3.-AU2(EM)-AISLADA UNIFAMILIAR:**4.) .3.1.-Definición:**

Responde a aquellas áreas de suelo urbano con un uso residencial unifamiliar en edificación aislada con jardines, pudiéndose agrupar viviendas como resultado de agrupar parcelas según lo establecido en el apartado 3.b de las determinaciones de carácter general de este título, pero, sin llegar a perder la tipología de vivienda unifamiliar con acceso independiente.-

4.) .3.2.-Ordenación:

Las edificaciones deberán ser aisladas respecto a los viales y espacios libres públicos y a otros predios colindantes, respetándose, en todo caso, los retranqueos mínimos a viales o espacios libres públicos así como a los nuevos linderos en el caso de que se agrupen parcelas. Dentro de cada solar únicamente se permite un sólo cuerpo de edificación, pudiéndose autorizar la construcción de garage y construcciones auxiliares, formando cuerpo aislado de la edificación principal y sin exceder en superficie del 5% del total de la parcela.-

4.) .3.3.-Volúmen:

Se establecen los siguientes parámetros:



AU2(EM)(Grado 2º):

- Parcela mínima: 400 m2.-
- Forma de parcela: Deberá quedar inscrito en ella un círculo de 16 mts., de diámetro.-
- Altura máxima: 2 plantas (6 mts.) ó 3 plantas (8,40 mts.), siempre que la superficie construida en planta baja no exceda del 30% del total.-
- Índice de edificabilidad: 0,36 m2./m2.-
- Separación a linderos: 2/3 de la altura y siempre que no sea inferior a 3 mts., que se aplicará dicho valor como separación mínima.-
- Ocupación máxima: 40%.-
- Ancho mínimo de lindero frontal: 15 mts.-
- El índice de edificabilidad se computará sobre la superficie neta de la parcela.-



4.1.3.4.-OTRAS CONDICIONES:

- Al objeto de superar el nivel del mar, las edificaciones podrán levantarse 0,80 m., contados desde la rasante de la acera hasta el límite inferior del forjado de planta baja, sin que dicha elevación cuente a los efectos de aplicación de la edificabilidad, siempre que el destino de semisótano sea el de estacionamiento.-
- Se permitirá la construcción de dos o cuatro viviendas adosadas por las medianerías comunes de sus respectivas parcelas, siempre y cuando se cumplan el resto de las condiciones relativas a ocupación, edificabilidad, altura y retranqueos por los restantes linderos de cada edificación. Será asimismo necesaria la conformidad expresa de todos los propietarios afectados por la construcción adosada que deberá

4.2.-SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO.-

Constituido por:

- a) Parques públicos y zonas verdes.-
- b) Zonas costeras y de ramblas.-
- c) Jardines públicos y áreas peatonales.-
- d) Areas de juego y recreo de niños.-

La superficie total es de 47.748 M2.-

Edificabilidad: 0,02 M2./M2.-

Altura máxima 10 M.-

4.3.-SISTEMA VIARIO.-

Compuesto por:

Viales del sector.-

Aparcamientos.-

Via principal y protección viaria.-

Viales peatonales.-

La superficie total es de 50.094,42 M2.-

4.4.-SISTEMAS DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS TECNICOS.-

Constituido por:

- a) Sistema de abastecimiento de agua: Depósitos reguladores y redes fundamentales.-
- b) Sistema de saneamiento: Red de alcantarillado, depuradora y estaciones de bombeo.-
- c) Sistema de instalaciones de suministro de energía eléctrica: Transformadores y redes de transporte.-

Todos ellos de acuerdo con la normativa del Plan General.-

Superficie 2.600 M2.-



4.5.-SISTEMAS DE EQUIPAMIENTO.-

Comprende aquellos suelos adscritos al uso de equipamiento:

- Educativos culturales.-
- Sanitarios-asistencial.-
- Deportivo.-

- Religioso.-

- Cívico: Espectáculos, reunión y recreo.-

Dentro de este sistema y de los diversos usos que el Plan General determina nos referimos concretamente a los siguientes usos correspondientes al Plan Parcial Estrella de Mar:

- 4.5.1.- - EQUIPAMIENTO CIVICO-SOCIAL.-
 - SANITARIO - ASISTENCIAL.-
 - REUNIONES Y RECREO.-

Todos ellos ubicados en las parcelas VI - XV (CENTRO CIVICO-SOCIAL Y COMERCIAL) con superficie de 8.049,07 M2. posibilitando el destino religioso, sanitario, (dispensario y primeros auxilios) de relación y recreo como cafeterías, kioskos y terrazas-bar, estafeta postal, guardia civil, etc.

Edificabilidad: 0,63 M2./M2.-

- 4.5.2.- - DEPORTIVO.-

Situado frente al mar y en el que se ubicará kiosko-bar, piscinas y pistas de tenis.-

Superficie de 9.177 M2.-

Edificabilidad: 0,4 M2./M2.-



4.5.3.-EQUIPAMIENTO GENERICO:

Se distingue lo siguiente, según el destino:

-USO GLOBAL PRODUCTIVO, COMERCIAL Y MIXTO:

Corresponde a locales destinados a compra-venta al por menor de mercancías de acuerdo con las siguientes actividades:

- 1.- Alimentación.-
- 2.- Vestido, calzado y tocado.-
- 3.- Mobiliario y artículos de viaje.-
- 4.- Droguería.-
- 5.- Maquinaria.-
- 6.- Papelería.-
- 7.- aparatos sanitarios y electrodomésticos.-
- 8.- Regalos.-
- 9.- Peluquería, lavado, plancha.-
- 10.- Actividades mixtas, Motel, Hotel y Apartotel.-

- USO GLOBAL DOTACIONAL:

Los establecidos en ~~el Plan~~ *anteriormente, en 4.5.*

Categoría, situaciones y condiciones de acuerdo con el Plan General EDIFICABILIDAD 0,63 M2./M2.-

Superficies 8.049,07 M2. en las parcelas VI-VII-XV de CENTRO CIVICO-SOCIAL Y COMERCIAL.-