



COMUNIDAD AUTONOMA DE LA
REGION DE MURCIA

CONSEJERIA DE POLITICA
TERCER ITON DE OBRAS PUBLICAS

DILIGENCIA: aprobado definitiva-
mente por el Excmo. Sr. Consejero
con fecha 10-6-85

DILIGENCIA: 26-5-88

El Secretario General, por Atribución,
1a. Sección de Obras Públicas CARUM

MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL DE
ORDENACION RESIDENCIAL VOLAMAR.

ORDENANZAS REGULADORAS

PROMOTOR: V O L A M A R, S. A.
(rep. DIEGO CANOVAS SANCHEZ)

AUTOR: JOSE GOMEZ SANCHEZ
Ingeniero de Caminos.

V. 5015 (1.00)

MODIFICACION

PLAN PARCIAL DE ORDENACION RESIDENCIAL VOLAMAR

MAZARRON - MURCIA

ORDENANZAS REGULADORAS

1.- Introducción

Ordenanza 1 - Objeto

" 2 - Regulación 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 - Proyecto de Urbanización

" 9 - Alineaciones y rasantes

" 10 - Parcelación

" 11 - Vegetación

3.- Ordenanzas Particulares.

Ordenanza 12 - División de Zonas

A) Residencial

B) Residencial C

C) Residencial E

D) Comercial

E) Docente

- F) Social
- G) Sanitario
- H) Administrativo
- I) Parque deportivo
- J) Verde público

ZONA A - RESIDENCIAL

- Ordenanza 13 - Tipo de Edificación
- " 14 - Parcela mínima
- " 15 - Máxima ocupación de la parcela
- " 16 - Altura de edificación
- " 17 - Volumen edificable
- " 18 - Usos permitidos.

ZONA B - RESIDENCIAL C

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

ZONA C - RESIDENCIAL E

- Ordenanza 25 - Tipo de edificación
- " 26 - Parcela mínima
- " 27 - Máxima ocupación de la parcela
- " 28 - Altura edificación
- " 29 - Volumen edificable
- " 30 - Usos permitidos

ZONA D - COMERCIAL

- Ordenanza 31 - Tipo de edificación
- " 32 - Parcela mínima
- " 33 - Máxima ocupación de la parcela
- " 34 - Altura edificación
- " 35 - Volumen edificable'
- " 36 - Usos permitidos

ZONA E - DOCENTE.

- Ordenanza 37 - Tipo de edificación
- " 38 - Parcela mínima
- " 39 - Máxima ocupación de la parcela
- " 40 - Altura edificación
- " 41 - Volumen edificable
- " 42 - Usos permitidos

ZONA F - SOCIAL Y CULTURAL.

- Ordenanza 43 - Tipo de edificación
- " 44 - Parcela mínima
- " 45 - Máxima ocupación de la parcela
- " 46 - Altura edificación
- " 47 - Volumen edificable
- " 48 - Usos permitidos

ZONA G - SANITARIO

- Ordenanza 49 - Tipo de edificación
- " 50 - Parcela mínima
- " 51 - Máxima ocupación de la parcela
- " 52 - Altura edificación
- " 53 - Volumen edificable
- " 54 - Usos permitidos

ZONA H - ADMINISTRATIVO.

- Ordenanza 55 - Tipo de edificación.
" 56 - Parcela mínima
" 57 - Máxima ocupación de la parcela
" 58 - Altura edificación
" 59 - Volumen edificable
" 60 - Usos permitidos.

ZONA I - PARQUE DEPORTIVO

- Ordenanza 61 - Tipo de edificación
" 62 - Parcela mínima
" 63 - Máxima ocupación de la parcela
" 64 - Altura edificación
" 65 - Volumen edificable.
" 66 - Usos permitidos.

ZONA J - VERDE PUBLICO

Ordenanza 67 -

ZONA K - APARCAMIENTOS

Ordenanza 68 -

4.- Ordenanzas complementarias

- Ordenanza 69 - Composición estética.
" 70 - Condiciones higienicas..
" 71 - Dependencias
" 72 - Edificios públicos.
" 73 - Características particulares del sector.

MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL RESIDENCIAL VOLAMAR

MAZARRON - MURCIA

ORDENANZAS REGULADORAS.

1.- Introducción.

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 las Normas de Ordenación Complementaria y Subsidiarias de Planeamiento para la provincia de Murcia, Plan General de Ordenación Urbana de Mazarrón, (Modificación puntual del sistema general viario del Plan General de Ordenación Urbana de Mazarrón), Plan Parcial Volamar aprobado definitivamente y publicada en aprobación en el B.O.P. de Murcia de fecha 7-12-78, que rigen las actuaciones urbanísticas y de edificación de la presente Modificación del Plan Parcial Volamar.

La finalidad de las Ordenanzas es el establecimiento de las regulaciones necesarias para permitir un desarrollo ordenado en las actuaciones que se prevén en la modificación del Plan mediante su correcta aplicación.

ORDENANZA 2. REGULACION CON LA LEGISLACION VIGENTE.

En todos aquellos aspectos no previstos en estas/ ordenanzas se estará a las regulaciones que establece - la vigente Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Regimen del Suelo y Ordenación Urbana.

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.

La vigencia para el mantenimiento de estas Normas y su correcta aplicación corresponde y obliga tanto a -

los propietarios de parcelas y edificaciones como a la Administración Pública.

ORDENANZA 5. VIGENCIA.

Las presentes ordenanzas tendrán 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 diversos conceptos y cuestiones generales que no son aplicables a elementos urbanísticos concretos.

2.- ORDENANZAS GENERALES.

ORDENANZA 7. LICENCIAS Y OBRAS.

Para todas las obras que se lléven 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. PROYECTO DE URBANIZACION.

Los proyectos de urbanización establecerán los planos detallados de todas las obras y servicios que se estimen necesarios para llevar a cabo el presente Plan Parcial, pudiendose introducir pequeños reajustes para un mejor resultado de las obras; se estará a lo dispuesto en el Art. 15 de la Ley del Suelo y al Capítulo VII/ "De los Proyectos de Urbanización" del Reglamento del Planeamiento (Real Decreto 2159/1978 de 23 de Junio).

El proyecto de Urbanización establecerá asimismo/ las condiciones en que harán de ser efectuadas las acometidas a las distintas redes de servicio del área: --- agua, electricidad y saneamiento, etc.

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 presente Plan Parcial con los reajustes que puedan establecerse en el Proyecto de Urbanización correspondiente. Las alineaciones y rasantes aprobadas son obligatorias de todas las parcelas.

ORDENANZA 10. PARCELACION

La parcelación es la representada en los planos con las superficies mínimas establecidas en estas ordenanzas, en aquellas zonas en que no se especifican superficies mínimas como en la zona docente, la superficie de parcela es la definida en los planos, ya que su superficie cumple con los mínimos establecidos en la presente Ley del Suelo.

Los cerramientos de las parcelas, en lo que se refiere a la línea oficial de la calle, podrán realizarse hasta una altura de 0,65 m., de material opaco, y cerramiento continuo hasta una altura de 1,50 m.

El cerramiento podrá ser de elementos constructivos diáfanos o de vegetación.

ORDENANZA 11. VEGETACION

En todas las actuaciones se respetarán al máximo/ las zonas de vegetación y se repondrán en el caso de -- ser afectadas en el menor tiempo posible con especies - similares a las afectadas u otras adecuadas a la zona.

3.- ORDENANZAS PARTICULARES

ORDENANZA 12. DIVISION EN ZONAS.

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

- A) RESIDENCIAL
- B) RESIDENCIAL C
- C) RESIDENCIAL E
- D) COMERCIAL
- E) DOCENTE
- F) SOCIAL
- G) SANITARIO
- H) ADMINISTRATIVO
- I) PARQUE DEPORTIVO
- J) VERDE PUBLICO

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

ZONA A-RESIDENCIAL

ORDENANZA 13. TIPO DE EDIFICACION

El tipo de edificación para esta zona será de edificación cerrada entre medianeras y unifamiliar adosada con o sin patio privado, retranqueada de las alineaciones oficiales.

ORDENANZA 14 - PARCELA MINIMA

La parcela mínima se establece en 400 m², las alineaciones y rasantes serán las fijadas en el presente Plan Parcial.

ORDENANZA 15 - MAXIMA OCUPACION DE PARCELA

La ocupación máxima de la parcela será del 30%.

A efectos de ocupación de parcela, se consideran/ las terrazas abiertas por dos o más de sus lados, así como las escaleras exteriores en un 50% de su superficie.

Separación a la alineación de calle de la edificación 4,00 metros.

Separación a linderos de la edificación resultante 4,00 mts.

ORDENANZA 16 - ALTURA DE EDIFICACION

La altura máxima de edificación será de dos plantas o sea 7,00 m. medidos desde el baricentro de la planta construida hasta la cara inferior del último forjado.

Podrán sobrepasar esta altura máxima las cubiertas cuando el espacio comprendido entre ellas y el último forjado no sea habitable, cajas de escalera para acceder a cubierta y pequeños depósitos de agua.

ORDENANZA 17 - VOLUMEN EDIFICABLE.

La edificabilidad será de 1,6 m³/m² de parcela neta.

Como volumen del edificio, se entenderá el determinado por los paramentos verticales y

- sobre un plano horizontal teórico, trazado por la cota resultante de la media, de las cotas de los vértices del solar.

- El plano inferior del último forjado.

No contarán a efectos de volumen las terrazas --- abiertas, ni los locales situados a cota inferior del plano definido en el párrafo anterior que solamente podrán dedicarse a servicios del edificio.

ORDENANZA 18 - USOS PERMITIDOS.

Vivienda unifamiliar; será preceptivo disponer de una plaza de aparcamiento por cada vivienda.

ZONA B - RESIDENCIAL C

ORDENANZA 19 - TIPO DE EDIFICACION.

Vivienda unifamiliar aislada.

ORDENANZA 20 - PARCELA MINIMA.

La parcela mínima será de 1.000 m².

ORDENANZA 21 - MAXIMA OCUPACION DE LA PARCELA

La máxima ocupación de la parcela por la edificación será el 20%.

Separación de viales y linderos 5,00 metros.

ORDENANZA 22 - ALTURA DE EDIFICACION

La altura de la edificación será de 3,50 metros - equivalentes a una planta.

ORDENANZA 23 - VOLUMEN EDIFICABLE

El volumen de la edificación no superará 0,50 m³/m². No se incluirá en el volumen y ocupación los porches y cuerpos abiertos.

ORDENANZA 24 - USOS PERMITIDOS

Vivienda unifamiliar aislada.

ZONA C - RESIDENCIAL E

ORDENANZA 25 - TIPO DE EDIFICACION

Viviendas unifamiliares tipo duplex.

ORDENANZA 26 - PARCELA MINIMA

La parcela mínima será la fijada en el plano par-

celario, en ningún caso inferior a 400 m².

ORDENANZA 27 - MAXIMA OCUPACION DE LA PARCELA

La máxima ocupación de la parcela será de 30%
Separación de la edificación a viales ... 4,00 m.
Separación de la edificación a linderos . 4,00 m.

ORDENANZA 28 - ALTURA DE LA EDIFICACION

La altura de la edificación será como máximo de -
7,00 metros equivalentes a 2 plantas.

ORDENANZA 29 - VOLUMEN EDIFICABLE

La edificabilidad máxima será de 1,8 m³/m².

ORDENANZA 30 - USOS PERMITIDOS

Vivienda unifamiliar.

Será preceptivo disponer de una plaza de aparca--
miento por cada vivienda, situada en parte libre de par
cela o planta baja.

ZONA D - COMERCIAL

ORDENANZA 31 - TIPO DE EDIFICACION

El tipo de edificación para esta zona será el de/
bloque de dos plantas máximo aislado.

ORDENANZA 32 - PARCELA MINIMA

La parcela mínima es la delimitada para este uso// en el Plano de ordenación propuesto, pudiendose subdividir en parcelas mínimas de 400 m. al objeto de facilitar la venta en trozos independientes pero de tal forma que siempre que el conjunto cumpla el resto de las condiciones señaladas en estas normas.

ORDENANZA 33 - MAXIMA OCUPACION DE LA PARCELA

Ocupación máxima de la parcela con la edificación será de 30% de la superficie total.

Retranqueo a vial y linderos: 4,00 metros.

ORDENANZA 34 - ALTURA DE LA EDIFICACION

La altura máxima de la edificación será de dos -- plantas o 7,00 metros medidos desde el baricentro de la planta construida hasta la cara inferior del último forjado.

ORDENANZA 35 - VOLUMEN EDIFICABLE

Edificabilidad máxima: 1,8 m³/m².

ORDENANZA 36 - USOS PERMITIDOS

El uso comercial se reducirá a establecimientos -- dedicados a estanco, venta periodicos, farmacia, cafetería, supermercado, bar, restaurante, etc.

Se permite en cada parcela y en planta de piso --

una vivienda para encargado o dueños de instalaciones,/
estando vinculadas pues a la actividad que se desarro--
lle; en caso contrario no se permiten viviendas.

Deberán preverse un aparcamiento por cada 50 m2.
de edificación comercial y por cada vivienda.

ZONA E - DOCENTE

ORDENANZA 37 - TIPO DE EDIFICACION

Se destina esta zona a centros docentes de ense--
ñanza preescolar y guardería, etc., tanto de caracter -
público como privado.

ORDENANZA 38 - PARCELA MINIMA

La parcela mínima es la delimitada para este uso/
en el plano de ordenación propuesto, en ningún caso in-
ferior a 400 m2.

ORDENANZA 39 - MAXIMA OCUPACION DE LA PARCELA

La máxima ocupación de la parcela será de 20%.

Retranqueos de la edificación a viales y linderos
5 metros.

ORDENANZA 40 - ALTURA DE EDIFICACION

La altura máxima de la edificación será de 7,00 -
metros.

ORDENANZA 41 - VOLUMEN EDIFICABLE

Edificabilidad máxima: 1 m³/m².

ORDENANZA 42 - USOS PERMITIDOS

Docente de cualquier tipo.

Se proveerá una plaza de aparcamiento con cobertura por cada 50 m² de edificación proyectada.

ZONA F - SOCIAL

ORDENANZA 43 - TIPO DE EDIFICACION

El tipo de edificación será de aislada con retranqueo a viales y linderos 5,00 metros.

ORDENANZA 44 - PARCELA MINIMA

La parcela mínima es la delimitada para este uso/ en el Plano de Ordenación propuesto, pudiendose subdividir en parcelas de 1.000 m², excluyendose la zona Sur - de la Ordenación en la que la parcelación será como máximo la mitad de la parcela, cumpliendose las demás ordenanzas.

ORDENANZA 45 - MAXIMA OCUPACION DE PARCELA

La ocupación máxima de la parcela será de 30%.

A efectos de ocupación de parcela se consideran/ las terrazas abiertas por dos o más de sus lados, así - como las escaleras exteriores en un 50% de su superfi- / cie.

ORDENANZA 46 - ALTURA DE EDIFICACION

Altura máxima permitida 7'00 metros; en la zona/ social de la parte sur de la Carretera N-332 de Almeria a Cartagena la altura máxima de la edificación será de/ 3'50 m.

ORDENANZA 47 - VOLUMEN EDIFICABLE

El volumen edificable máximo permitido en esta - zona es de 1'50 m³/m², para la zona Norte de la ordena- ción y de 0'5 m³/m² para la zona Sur.

ORDENANZA 48 - USOS PERMITIDOS.

El uso de esta zona es religioso, social, espec- taculos, deportivo, recreativo, etc. Se admite como má- ximo la construcción de una vivienda por parcela, englo bada dentro del núcleo de la edificación Social.

Deberá preverse una plaza de aparcamiento por - cada 100 m² de edificación social, y otra por vivienda.

ZONA G - SANITARIO

ORDENANZA 49 - TIPO DE EDIFICACION

El tipo de edificación será aislada con retranqueos a viales y linderos de 4,00 mts.

ORDENANZA 50 - PARCELA MINIMA

Es la delimitada para este uso en el plano de ordenación correspondiente, en ningún caso inferior a 400 m².

ORDENANZA 51 - MAXIMA OCUPACION DE LA PARCELA

La ocupación máxima de la parcela será de 30%.

ORDENANZA 52 - ALTURA EDIFICACION

La altura máxima de edificación será de 7,00 - mts.

ORDENANZA 53 - VOLUMEN EDIFICABLE

El volumen edificable máximo permitido en esta zona es de 1,50 m³/m².

ORDENANZA 54 - USOS PERMITIDOS

Exclusivamente el uso sanitario y asistencial.

ZONA H - ADMINISTRATIVO

ORDENANZA 55 - TIPO DE EDIFICACION

El tipo de edificación será aislada con retranqueos a viales y linderos de 4,00 mts.

ORDENANZA 56 - PARCELA MINIMA

Es la delimitada para este uso en el plano de/ordenación correspondiente, en ningún caso inferior a 400 m².

ORDENANZA 57 - MAXIMA OCUPACION DE LA PARCELA

La ocupación máxima de la parcela será de 30%

ORDENANZA 58 - ALTURA EDIFICACION

La altura máxima de edificación será de 7,00 - mts.

ORDENANZA 59 - VOLUMEN EDIFICABLE

El volumen edificable máximo permitido en esta zona es de 1,50 m³/m².

ORDENANZA 60 - USOS PERMITIDOS

Se permiten los usos administrativos y de gestión.

ZONA I - PARQUE DEPORTIVO

ORDENANZA 61 - TIPO DE EDIFICACION

El tipo de edificación será aislada, con una ocupación máxima del 10% de la superficie total de la parcela. La separación a linderos y viales no será menor que la altura de la edificación y como mínimo 5 - mts.

ORDENANZA 62 - PARCELA MINIMA

Las parcelas son las delimitadas para este uso en los planos correspondientes, en ningún caso inferior a 400 m².

ORDENANZA 63 - MAXIMA OCUPACION DE LA PARCELA

Ocupación máxima del 10%.

ORDENANZA 64 - ALTURA EDIFICACION

La altura máxima de edificación será la demandada en cada caso por la instalación, según módulos de la Dirección General de Deportes.

ORDENANZA 65 - VOLUMEN EDIFICABLE

El volumen máximo edificable será 0,2 m³/m².

ORDENANZA 66.- USOS PERMITIDOS

Deportivo de todo tipo. Se permiten instalaciones recreativas y sociales para la creación de club deportivo.

ZONA J - VERDE PUBLICO

ORDENANZA 67

Corresponde esta zona a la clasificada en los planos como verde dentro del sistema de espacios 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 caracter cultural o recreativo.

ZONA K - APARCAMIENTOS

ORDENANZA 68 -

Se establece la obligatoriedad de un aparcamiento por vivienda en el interior de parcela, además de las señaladas para cada uso en las correspondientes ordenanzas.

ORDENANZAS COMPLEMENTARIAS

ORDENANZA 69 - COMPOSICION ESTETICA

El tratamiento estético será libre en cuanto a composición del volumen y fachada. Se procurará en aquellos elementos por encima de la última planta/ que su composición arquitectónica se incorpore a la del resto del edificio.

ORDENANZA 70 - CONDICIONES HIGIENICAS

Se establecen con carácter supletorio las Ordenanzas Provisionales de I.N.V. (O.M. 20 Mayo de 1.969 y 4 Mayo de 1.970).

ORDENANZA 71 - DEPENDENCIAS

Las habitaciones serán independientes entre sí de modo que ninguna de ellas utilice como paso un dormitorio. Si el acceso a este es por el comedor,

tendrán que quedar separadas de dichas piezas con un local con doble puerta.

ORDENANZA 72 - EDIFICIOS PUBLICOS

Los edificios de uso público que por sus características están sujetas a una reglamentación especial (Centro Sanitario Asistencial y Administrativo, Cultural) deberán cumplir con los requisitos de la legislación que les afecte en cada caso particular.

ORDENANZA 73 - CARACTERISTICAS PARTICULARES DEL SECTOR

A) En la construcción de vados en las aceras para el paso de vehículos, no se alterará la rasante -- oficial en la línea marcada por la intersección de -- lindes del solar con acera.

B) No se podrán construir gallineros, cuadras, / etc. ni cualquier clase de cobertizo independiente de la casa vivienda, que sirvan para alojar animales, re- pudiandose a la vez todo aquello que pudiera consti- / tuir perjuicio para los propietarios colindantes y -- atentar contra la salud pública.

C) No podrán emplearse como material de cubierta exterior las planchas de fibrocemento de ningún co- lor.


**COMUNIDAD AUTONOMA DE LA
REGION DE MURCIA**
**CONSEJERIA DE POLITICA
TERRITORIAL Y OBRAS PUBLICAS**
DILIGENCIA Aprobado definitiva-
mente por el Excmo. Sr. Consejero
con fecha 10-6-85
DILIGENCIADO EN FECHA 26-5-88
El Secretario General, por Atribución,
la Secretaria del CARUM



Jiu