

IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Murcia

543 Aprobación definitiva del Proyecto de Modificación Puntual del Plan Parcial Residencial Norte de Cabezo de Torres. (Ámbito TM-218 del PGM).

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Murcia, en sesión celebrada el día 26 de noviembre de 2009, acordó aprobar definitivamente el proyecto de Modificación puntual del Plan Parcial Residencial Norte de Cabezo de Torres (ámbito TM-218 del PGM).

Contra el referido acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse, con carácter potestativo, recurso de reposición ante el mismo órgano que lo ha adoptado, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de aparición del presente anuncio en el Boletín Oficial de la Región de Murcia, y, contra la resolución expresa o presunta de dicho recurso, recurso contencioso-administrativo ante la Sala de dicha Jurisdicción del Tribunal Superior de Justicia de Murcia, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a aquél en que sea notificada dicha resolución, si ésta es expresa, o desde que pueda entenderse desestimado por silencio administrativo.

Asimismo se podrá interponer directamente recurso contencioso-administrativo, ante el Organo de dicha Jurisdicción y en el plazo indicados.

Igualmente, y de conformidad con lo dispuesto en el art.º 59.4 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y de Procedimiento Administrativo Común, y el art.º 194 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, el presente anuncio servirá de notificación para todos aquellos interesados en el expediente que sean desconocidos, se ignore el lugar de la notificación o, intentada ésta, no se hubiese podido practicar y, en particular a D. Alfonso Palazón Martínez, Construcciones Rojo y Torralba S.L., D. Francisco García Estevez, D.ª Josefa Belmonte Sánchez, D.ª M.ª de los Reyes Serrano Martínez y D.ª María Cuevas Muñoz.

El texto de las normas urbanísticas de la referida Modificación puntual del Plan Parcial es el siguiente:

“Modificación propuesta

La Ordenanza 1 del Plan Parcial Residencial Norte de Cabezo de Torres, queda redactada en los siguientes términos:

4. Ordenanza 1: Edificación Residencial Unifamiliar RD (a).

4.1. Definición: Edificación caracterizada por la sucesión de unidades de edificación adosadas.

4.2. Condiciones de uso:

a) Usos

. Uso característico: Residencial.

- Uso característico preferente – Residencial unifamiliar en hilera

- Uso característico alternativo autorizado – Residencial colectiva en actuaciones por manzanas completas.

- Se entenderá actuación en manzana completa cuando se formule un estudio de detalle que comprenda la totalidad de la manzana, regulando la ocupación de las edificaciones, el retranqueo a linderos y viario público (que no puede ser inferior en tal caso a 4'00 metros), la ordenación volumétrica y las vías privadas de acceso a dichas edificaciones. Cuando la manzana no sea de propietario único, la formulación de dicho Estudio de Detalle requerirá acuerdo unánime de todos los propietarios de las parcelas contenidas en la manzana en desarrollo.

- Igualmente se entenderá que se actúa por manzana completa cuando, sin necesidad de la formulación del Estudio de Detalle se formule un Proyecto Arquitectónico que abarque conjuntamente la totalidad de la edificación a desarrollar sobre la manzana, cumpliendo en todo caso las disposiciones establecidas en la presente ordenanza, en particular los usos, alturas y retranqueos de la edificación, y en el resto de la normativa de aplicación. Cuando la manzana no sea de propietario único, la formulación de dicho Proyecto requerirá acuerdo unánime de todos los propietarios de las parcelas contenidas en la manzana en desarrollo.

. Usos compatibles:

- Talleres.
- Comercio.
- Oficinas y Servicios profesionales. Equipamientos.
- Garajes en sótano y planta baja. Hospedaje.
- Comercial en planta baja, en los casos en que, por actuar en manzana completa, se proyecte residencial colectiva, no pudiendo superar la superficie destinada a uso comercial el treinta por ciento de la total proyectada.

4.3. Condiciones de edificación

a) Condiciones de parcela.

Los mínimos de superficie de parcela y lindero frontal serán de 70 m² y 5,50 m., respectivamente.

b) Posición de la edificación.

La edificación se dispondrá en hilera entre medianeras, con fachadas al viario público. No obstante se podrán situar en el interior de una parcela mediante la formulación de un Estudio de Detalle que regule la ocupación de las edificaciones, el retranqueo a linderos y viario público (que no puede ser inferior a 2'00 metros), la ordenación volumétrica y las vías privadas de acceso a dichas edificaciones.

En los casos en que se actúe por manzanas completas se podrá localizar la edificación de forma libre, respetando la altura máxima de fijada y respetando los retranqueos determinados para tal caso.

c) Retranqueos

c.1. La alineación de la fachada confrontada a vial se dispondrá a un mínimo de DOS (2'00m) metros de la alineación exterior, excepto en los casos de parcelas formando manzana cerrada que se podrá ajustar a la alineación marcada en planos.

c.2. Del lindero trasero estará separada una distancia no inferior a 2'00 metros.

c.3. Para el caso de actuación por manzana completa con cuatro plantas de altura, se fija un retranqueo de CUATRO metros (4,00 m) desde cada una de las alineaciones exteriores.

d) En fincas con fachada superior a 10 metros se permitirá edificación exenta, con separación mínima de dos (2'00) metros a linderos y vías públicas y tratamiento adecuado de fachadas laterales.

4.4. Normas de edificación:

a) m² edificables: El número máximo de m² edificables para el Sector es el que se determina en el Anexo de Datos Numéricos y el plano de Ordenación. Tal y como se establece, se asigna para cada manzana una superficie máxima a construir acorde con su superficie y que deberá contenerse dentro de los límites establecidos por las alturas máximas, y los retranqueos mínimos a linderos. No obstante, podrá agruparse la edificabilidad correspondiente a varias manzanas y redistribuirse entre ellas, mediante la formulación de Estudios de Detalle a tal fin, que no podrán modificar las alineaciones, alturas ni retranqueos mínimos fijados para cada una de las manzanas.

El cómputo total final cumple la máxima edificabilidad fijada para el Sector, según se justifica en el ANEXO correspondiente de la Memoria del presente Plan Parcial. Corresponde al Proyecto de Edificación fijar la altura y ocupación en planta de forma que se respeten y cumplan los retranqueos a linderos y alturas máximas permitidas.

b) Ocupación: La ocupación máxima sobre rasante se ceñirá a las alineaciones definidas por el presente Plan Parcial, con la limitación que establecen los retranqueos a viario o linderos que en su caso procedan y no sobrepasar la altura y edificabilidad máxima permitida. En planta de sótano o semisótano la ocupación de las manzanas podrá ser total, sin que dicha ocupación cuente a efectos de edificabilidad, siempre que se cumplan las determinaciones establecidas en el Artículo 4.4.3 del Plan General de Ordenación, esto es: que la cara inferior de su forjado de techo no sobrepase en ningún punto 1'00 metro de altura la rasante oficial o (en su defecto en caso de retranqueo) la cota natural del terreno en contacto con el edificio. El forjado de sótano no podrá elevarse en caso de pasaje público.

c) El proyecto de Reparcelación correspondiente establecerá para cada propietario y en cada manzana, la superficie máxima edificable, de acuerdo con las que se determinan en el anexo de datos numéricos y plano de Ordenación del presente proyecto. No obstante, podrá agruparse la edificabilidad correspondiente a varias manzanas y redistribuirse entre ellas, mediante la formulación de Estudios de Detalle a tal fin, que no podrán modificar las alineaciones, alturas ni retranqueos mínimos fijados para cada una de las manzanas.

4.5. Altura de la edificación.

El número máximo de plantas será de tres (3), sin que en ningún caso se pueda sobrepasar los diez (10) metros de altura de cornisa.

Para el caso de actuaciones por manzana completa con tipología residencial colectiva, el número máximo de plantas será de cuatro (4), sin que en ningún caso se pueda sobrepasar los trece (13) metros de altura de cornisa, salvo en las manzanas a1, a2 y a3 en que el número máximo de plantas será de tres (3), sin que en ningún caso se pueda sobrepasar los diez (10) metros de altura de cornisa. En los edificios de cuatro plantas será obligatorio instalar al menos un

ascensor y toda vivienda deberá contar con al menos un itinerario practicable que una la vivienda con el acceso exterior y la vía pública, con los anejos de la vivienda y con las dependencias y elementos de uso comunitario. (art. 14.º Ley 5/1995 de 7 de abril de Condiciones de habitabilidad en edificios de viviendas y de promoción de la accesibilidad en general – art. 8.º Decreto 39/1987 de 4 de junio sobre supresión de barreras arquitectónicas).

En los bloques de uso comercial en planta baja, la altura obligatoria mínima será de 3,60 m., medidos en el punto central de la fachada de cada bloque.

4.6. Condiciones estéticas y de higiene.

Las contempladas en la Normativa legal vigente.

Las fachadas recayentes a espacios libres se tratarán con similares calidades a las recayentes a vías públicas.

4.7. Vuelos permitidos.

Se permiten vuelos y salientes sobre el plano definido por la línea de retranqueo mínimo a DOS metros de la alineación oficial de las manzanas hasta un máximo de UN metro en plantas superiores, sin que en ningún caso pueda suponer incremento de la edificabilidad máxima permitida.

Para el caso de actuaciones por manzana completa con tipología residencial colectiva y cuatro plantas de altura, se permiten vuelos y salientes sobre el plano definido por la línea de retranqueo mínimo a CUATRO metros de la alineación oficial de las manzanas hasta un máximo de UN metro en plantas superiores, sin que en ningún caso pueda suponer incremento de la edificabilidad máxima permitida.

4.8. Nomenclatura.

En el presente Plan Parcial las manzanas en las que será de aplicación la presente ordenanza son signadas por la nomenclatura RD(a).

4.9. Protección ambiental.

a) Se fija un retranqueo mínimo obligatorio de DOS metros (2'00 m) para todas las edificaciones unifamiliares (R.D (a)) alineadas a viales.

Con ello las distancias de separación entre la edificación y las calzadas será de dicho retranqueo (mínimo 2'00 m.) más el ancho de acera (mínimo 1,50 m.) (suma 3'50 m) más el aparcamiento (2,00 m) si lo hubiese.

b) Se fija un retranqueo mínimo obligatorio de CUATRO metros (4,00 M) para todas las edificaciones que, por actuar sobre manzana completa, desarrollen la tipología de residencial colectiva en cuatro plantas.

Con ello, las distancias de separación entre la edificación y las calzadas será de dicho retranqueo (mínimo de 4,00 m) más el ancho de acera (mínimo 1,50) (suma 5,50 m) más el aparcamiento (2,00 m) si lo hubiese.

b) En las calles con ancho igual o superior a 12 m., además de lo expuesto en el apartado anterior (Edificación R.D. (a)) se deberá cumplir lo siguiente: obligatoriedad de disponer en los cierres frontales de parcelas de un vallado de obra de 70 cm. de altura y el resto con valla metálica liviana, cierre que se complementará con seto arbóreo en el interior de parcela.

ANEXO I. CUADRO DE REPARTO DE SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS

Tipo	Area	Uso	Subzona	Tipología ALTERNATIVA	Superficie	Altura Máx.	Plantas Máx.	Alt. Máx Altern	Plantas Máx	Máx. Sup. Edific
DOMINIO PÚBLICO										
E.V.	P.J.1	Zona Verde	Parques y Jardines		5.109,09 m ²					
E.V.	P.J.2	Zona Verde	Parques y Jardines		2.340,57 m ²					
E.V.	P.J.3	Zona Verde	Parques y Jardines		7.579,14 m ²					
E.V.	A.J.1	Zona Verde	Area de Juegos		795,00 m ²					
E.V.	A.J.2	Zona Verde	Area de Juegos		795,00 m ²					
E.V.	A.J.3	Zona Verde	Area de Juegos		795,00 m ²					
TOTAL E.V.					17.413,80 m²					
D.E.	E.ESP	Equipamientos	Educación Especial		9.498,10 m ²					
D.E.	E.PRE	Equipamientos	Educación Preescolar		1.928,81 m ²					
D.E.	E.S-nº 1	Equipamientos	?		1.576,53 m ²					
D.E.	E.G.B.	Equipamientos	Educación Primaria		5.934,46 m ²					
D.E.	E.S-nº 2	Equipamientos	?		1.398,45 m ²					
TOTAL D.E.					20.336,35 m²					
AREAS PEATONALES					4.260,59 m²					
SERVICIOS URBANOS (C.T.1-C.T.2-C.T.3)					48,00 m²					
Aceras					9.603,48 m ²					
Viales					19.781,73 m ²					
Aparcamientos en superficie					9.023,56 m ²					
SUPERFICIE DE ACERAS, VIALES Y APARCAMIENTOS					38.408,77 m²					
TOTAL SUPERFICIE DE DOMINIO PÚBLICO					80.467,51 m²					
DOMINIO PRIVADO										
		USO	TIPOLOGÍA	Tipología ALTERNATIVA	Superficie	Altura Máx.	Plantas Máx.	Alt. Máx Altern	Plantas Máx	
R.D.	a1	Residencial	Unifamiliar adosada	Colectiva en manzana total	1.872,28 m ²	10,00 m	III			2.577,51 m ²
R.D.	a2	Residencial	Unifamiliar adosada	Colectiva en manzana total	1.046,25 m ²	10,00 m	III			1.440,34 m ²
R.D.	a3	Residencial	Unifamiliar adosada	Colectiva en manzana total	1.356,44 m ²	10,00 m	III			1.867,37 m ²
R.D.	a4	Residencial	Unifamiliar adosada	Colectiva en manzana total	2.236,28 m ²	10,00 m	III	13,00 m	IV según nota	3.078,62 m ²
R.D.	a5	Residencial	Unifamiliar adosada	Colectiva en manzana total	2.294,75 m ²	10,00 m	III	13,00 m	IV según nota	3.159,11 m ²
R.D.	a6	Residencial	Unifamiliar adosada	Colectiva en manzana total	1.328,61 m ²	10,00 m	III	13,00 m	IV según nota	1.829,06 m ²
R.D.	a7	Residencial	Unifamiliar adosada	Colectiva en manzana total	2.562,75 m ²	10,00 m	III	13,00 m	IV según nota	3.528,06 m ²
R.D.	a8	Residencial	Unifamiliar adosada	Colectiva en manzana total	2.294,75 m ²	10,00 m	III	13,00 m	IV según nota	3.159,11 m ²
R.D.	a9	Residencial	Unifamiliar adosada	Colectiva en manzana total	1.328,61 m ²	10,00 m	III	13,00 m	IV según nota	1.829,06 m ²
R.D.	a10	Residencial	Unifamiliar adosada	Colectiva en manzana total	1.237,50 m ²	10,00 m	III	13,00 m	IV según nota	1.703,63 m ²
R.D.	a11	Residencial	Unifamiliar adosada	Colectiva en manzana total	1.215,00 m ²	10,00 m	III	13,00 m	IV según nota	1.672,65 m ²
R.D.	a12	Residencial	Unifamiliar adosada	Colectiva en manzana total	2.260,50 m ²	10,00 m	III	13,00 m	IV según nota	3.111,96 m ²
R.D.	a13	Residencial	Unifamiliar adosada	Colectiva en manzana total	1.308,78 m ²	10,00 m	III	13,00 m	IV según nota	1.801,76 m ²
R.D.	a14	Residencial	Unifamiliar adosada	Colectiva en manzana total	1.308,78 m ²	10,00 m	III	13,00 m	IV según nota	1.801,76 m ²
R.D.	a15	Residencial	Unifamiliar adosada	Colectiva en manzana total	1.430,70 m ²	10,00 m	III	13,00 m	IV según nota	1.969,60 m ²
R.D.	a16	Residencial	Unifamiliar adosada	Colectiva en manzana total	1.410,00 m ²	10,00 m	III	13,00 m	IV según nota	1.941,10 m ²
R.D.	a17	Residencial	Unifamiliar adosada	Colectiva en manzana total	2.295,00 m ²	10,00 m	III	13,00 m	IV según nota	3.159,45 m ²
R.D.	a18	Residencial	Unifamiliar adosada	Colectiva en manzana total	2.055,00 m ²	10,00 m	III	13,00 m	IV según nota	2.829,05 m ²
R.D.	a19	Residencial	Unifamiliar adosada	Colectiva en manzana total	1.189,80 m ²	10,00 m	III	13,00 m	IV según nota	1.637,96 m ²
R.D.	a20	Residencial	Unifamiliar adosada	Colectiva en manzana total	1.430,70 m ²	10,00 m	III	13,00 m	IV según nota	1.969,60 m ²
R.D.	a21	Residencial	Unifamiliar adosada	Colectiva en manzana total	1.410,00 m ²	10,00 m	III	13,00 m	IV según nota	1.941,10 m ²
R.D.	a22	Residencial	Unifamiliar adosada	Colectiva en manzana total	2.295,00 m ²	10,00 m	III	13,00 m	IV según nota	3.159,45 m ²
R.D.	a23	Residencial	Unifamiliar adosada	Colectiva en manzana total	2.055,00 m ²	10,00 m	III	13,00 m	IV según nota	2.829,05 m ²
R.D.	a24	Residencial	Unifamiliar adosada	Colectiva en manzana total	1.189,80 m ²	10,00 m	III	13,00 m	IV según nota	1.637,96 m ²
R.D.	a25	Residencial	Unifamiliar adosada	Colectiva en manzana total	821,28 m ²	10,00 m	III	13,00 m	IV según nota	1.130,63 m ²
R.D.	a26	Residencial	Unifamiliar adosada	Colectiva en manzana total	809,34 m ²	10,00 m	III	13,00 m	IV según nota	1.114,19 m ²
R.D.	a27	Residencial	Unifamiliar adosada	Colectiva en manzana total	1.317,33 m ²	10,00 m	III	13,00 m	IV según nota	1.813,53 m ²
R.D.	a28	Residencial	Unifamiliar adosada	Colectiva en manzana total	1.179,57 m ²	10,00 m	III	13,00 m	IV según nota	1.623,88 m ²
R.D.	a29	Residencial	Unifamiliar adosada	Colectiva en manzana total	651,91 m ²	10,00 m	III	13,00 m	IV según nota	897,46 m ²
TOTAL R.D.					45.191,71 m²					62.214,00 m²
R.M.	b1	Residencial	Colectiva		389,86 m ²	13,00 m	IV			964,50 m ²
R.M.	b2	Residencial	Colectiva		566,41 m ²	13,00 m	IV			1.401,27 m ²
R.M.	b3	Residencial	Colectiva		550,81 m ²	13,00 m	IV			1.362,68 m ²
R.M.	b4	Residencial	Colectiva		392,61 m ²	13,00 m	IV			971,30 m ²
R.M.	b5	Residencial	Colectiva		1.404,04 m ²	13,00 m	IV			3.473,53 m ²
R.M.	b6	Residencial	Colectiva		1.645,60 m ²	13,00 m	IV			4.071,14 m ²
R.M.	b7	Residencial	Colectiva		1.506,53 m ²	13,00 m	IV			3.727,09 m ²
R.M.	b8	Residencial	Colectiva		1.148,16 m ²	13,00 m	IV			2.840,50 m ²
TOTAL R.M.					7.604,02 m²					18.812,00 m²
	Z.V.P.1	Zona Verde	Verde Privado		665,46 m ²					0,00 m ²
	Z.V.P.2	Zona Verde	Verde Privado		478,98 m ²					0,00 m ²
	Z.V.P.3	Zona Verde	Verde Privado		656,32 m ²					0,00 m ²
TOTAL Z.V.P.					1.800,76 m²					
TOTAL SUPERFICIE DE DOMINIO PRIVADO					54.596,49 m²					81.026,00 m²
TOTAL SUPERFICIE DEL SECTOR					135.064,00 m²					
Nota.- En las manzanas de la a4 hasta la a29 se permite en actuación por manzana completa tipología de vivienda colectiva con retranqueo de 4 m a linderos y IV altas - 13 m - de altura de cornisa										
En las manzanas de la a1 hasta la a3 se permite en actuación por manzana completa tipología de vivienda colectiva con retranqueo de 2 m a linderos y III altas - 10 m - de altura de cornisa										
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE						90%				72.923,40 m ²
APROVECHAMIENTO CESIONES						10%				8.102,60 m ²

Murcia, 17 de diciembre de 2009.—El Secretario General del Pleno del Ayuntamiento de Murcia, Antonio Marín Pérez.