

IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Murcia

13376 Aprobación definitiva del proyecto de Plan Parcial del Sector ZU-SP-GT18 "La Tercia II" La Tercia, Gea y Truyols.

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Murcia, en sesión celebrada el día 29 de marzo de 2007, acordó aprobar definitivamente el proyecto de Plan Parcial del sector ZU-SP-GT18 "La Tercia II" La Tercia, Gea y Truyols.

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 Organismo 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.ª Josefa García Jiménez, D. Salvador Pérez Marín, D.ª María López Carmona, D. José Tovar García, D. Angel González Morales, D. Cayetano Galindo Sánchez, D. José María Huescar López, D. Francisco Flores Martínez, D. José Galera Vaquero, D.ª María Pilar Mompeán Ortiz y Explotaciones Agrícolas Diciembre S.A..

El texto de las normas urbanísticas del referido Plan Parcial es el siguiente:

"5.- NORMAS URBANÍSTICAS

5.1.- NORMAS GENERALES.- conceptos y terminología.

El objeto de las presentes NORMAS es el de determinar dentro del ámbito del plan parcial tanto el uso de los terrenos y parcelas resultantes de la ordenación, como las condiciones que deben reunir las edificaciones en cada una de las zonas definidas.

Se regulan igualmente las condiciones a que deben ajustarse las parcelaciones, reparcelaciones, proyectos de obras de urbanización y estudios de detalle. Los conceptos empleados y su terminología responden a los del PGMO de Murcia, y a los de la Ley Regional del Suelo.

5.2.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO. -Es el propio del suelo clasificado por el planeamiento como suelo urbanizable, para el cual se ejercerá las facultades del derecho de la propiedad, dentro de los límites y en cumplimiento de los deberes establecidos por el TRLSRM. El ámbito de aplicación será para toda actividad constructiva y usos y para cualquier tipo de edificación, así como

para la regulación de espacios libres de uso público y tendrán carácter obligatorio desde el momento que se apruebe por la Administración este Plan Parcial, tanto para las personas físicas, como jurídicas y demás Organismos competentes en esta materia.

5.2.1.- CALIFICACIÓN DEL SUELO El suelo está clasificado por el PG. como Urbanizable sin Sectorizar,

zona SP, para desarrollos residenciales de muy baja densidad.

El Plan Parcial, a su vez califica las parcelas resultantes en las siguientes zonas:

Zona 1- "TURÍSTICO-RESIDENCIAL" (RD-ZU-SP-GT18)

Zona 2- "EQUIPAMIENTOS" (DE)

Zona 3- "ESPACIOS LIBRES" (EV)

5.2.2.- NORMAS DE DESARROLLO DEL PLAN

5.2.2.1- ORDENACIÓN COMPLEMENTARIA, ESTUDIOS DE DETALLE

Podrán desarrollarse en todo el ámbito del Plan Parcial, con las finalidades previstas en los artículos 120, 125 Y Tramitarse según lo previsto en el artículo 142 TRLSRM. Tendrán por finalidad:

a) Adaptar y reajustar las alineaciones y rasantes señaladas en el planeamiento.

b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento, pudiendo crearse vías interiores de carácter privado para el acceso a la edificación desde el viario público.

Los ED. respetarán las determinaciones del planeamiento que desarrollan, sin sobrepasar la edificabilidad que corresponde a los terrenos comprendidos en su ámbito, ni las alturas máximas establecidas, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquél, ni reducir la superficie de uso y dominio público. En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes,

debiendo contener a estos efectos el ámbito de influencia identificando los predios afectados.

NORMAS DE GESTIÓN

5.2.3.- SISTEMA DE ACTUACIÓN

Para la unidad delimitada se establece el Sistema de Concertación directa.

5.2.4- PLAZOS DE EJECUCIÓN.

Para la ejecución del plan se prevén una sola fase temporal, correspondiente con la UNIDAD de ACTUACIÓN Que se delimita.

El plazo de ejecución será de tres años a contar desde la aprobación de los correspondientes programas de actuación.

5.2.5.- UNIDADES DE ACTUACIÓN

La ejecución de las obras de urbanización se prevé de manera conjunta para todo el sector, coincidente con la unidad de actuación delimitada, tal y como se detalla en el plano correspondiente. Cumplimentando lo exigido por los Art. 180 a 182 de la LSRM., el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie. Se incluye a los propietarios correspondientes a los Sistemas Generales Adscritos.

5.2.6.- DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN

La ejecución del plan parcial se podrá llevar a cabo, sin perjuicio de la delimitación propuesta, mediante la delimitación de nuevas unidades de actuación, según lo dispuesto en el art. 164 y 170. de la Ley del Suelo.

La tramitación de los proyectos de delimitación de Unidades de Actuación se sujetará al procedimiento regulado en el art. 142 de la Ley.

Los proyectos de delimitación de Unidades de Actuación tendrán por objeto la determinación de los límites de las Unidades de Actuación cuando no vengan establecidas en el planeamiento o su modificación o reajuste.

El proyecto deberá contener los documentos y planos, a escala adecuada, necesarios para definir su objeto, justificando el cumplimiento de lo señalado en el art. 170 de la Ley.

Los proyectos de delimitación de Unidades de Actuación serán elaborados por los propietarios, por el urbanizador o de oficio por la Administración

5.2.7.- PARCELACIONES

Podrán efectuarse parcelaciones en todo el ámbito del Plan Parcial, con las finalidades previstas en la Ley del Suelo y sus Reglamentos, ajustándose a lo dispuesto en los artículos 87, 88,90 y 91 de la Ley del Suelo.

5.2.8.- REPARCELACIONES

Se entenderá por reparcelación lo dispuesto en el artículo 175 de la Ley del Suelo, permitiéndose en todo el ámbito del Plan, siempre y cuando se ajuste a lo dispuesto en los artículos 176 y 177 de la Ley del Suelo.

NORMAS DE URBANIZACIÓN

5.2.9- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Los proyectos de urbanización que se redacten en desarrollo del presente Plan Parcial, se ajustarán a lo dispuesto por los artículos 159 de la Ley y 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento y a las determinaciones de cálculo y diseño que se fijan en el plan parcial. La tramitación de estos proyectos se sujetará al procedimiento regulado en el art. 142 del TRLSRM.

Tendrán por objeto la ejecución integrada de las obras de urbanización incluidas en Unidades de Actuación, en desarrollo de las previsiones fijadas en el planeamiento, conteniendo la supresión de barreras arquitectónicas y garantizando la accesibilidad.

Los proyectos de urbanización no podrán modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por el desarrollo y ejecución material de las obras.

Los proyectos comprenderán todos los documentos necesarios para la completa definición y ejecución de las obras comprendidas en su ámbito, incluyendo una memoria y anexos necesarios, plano de situación en relación con el planeamiento y planos de proyecto y de detalle, mediciones, cuadros de precios, presupuesto y pliego de condiciones de ejecución de las obras y servicios. Serán elaborados por los propietarios, por el urbanizador o de oficio por la Administración actuante, según proceda.

5.3.- NORMAS DE EDIFICACIÓN

Las aplicables a este Plan Parcial son las correspondientes del PGMO, para sus zonas específicas.

Las de carácter general del PGMO de Murcia.

Las propias del sector

Las de régimen de Suelo Urbano, de la Ley del Suelo y sus Reglamentos.

Las Ordenanzas Municipales, por tener este carácter las Normas Urbanísticas en Suelo Urbano.

Las propias del Plan Parcial.

5.3.1.- CONDICIONES TÉCNICAS.

Para las obras relacionadas con las vías públicas, se cumplirán las determinaciones dadas por el Ayuntamiento de Murcia en sus OO.MM.

5.3.2.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Cumplirán con carácter general todas las edificaciones con las determinaciones siguientes de las OO.MM.

de Edificación del PGMO. de Murcia.

- a) Disposiciones generales OO.MM. de edificación y uso del suelo.
- b) Normas de planeamiento en suelo urbanizable de uso residencial.
- c) Normas sobre prevención de incendios, Anexo a las OO.MM. de edificación

5.3.3.- CONDICIONES ESTÉTICAS

Con carácter general, todas las edificaciones cumplirán con lo previsto a este fin por las O.O.M.M. de Edificación del PGMO de Murcia.

5.4. NORMAS DE PROTECCIÓN, DE VALORES CULTURALES Y AMBIENTALES.

Al no existir dentro del sector valores de este tipo que deban ser objeto de condiciones específicas o normativa de protección, como se deduce del estudio de incidencia ambiental de la actuación, no se establecen normas específicas.

5.5.- NORMAS PARTICULARES DE ZONA

5.5.1.- NORMA 1.^a - Zona RD-ZU-SP-GT18 "Turístico-residencial" Áreas residenciales ajardinadas"

Objeto: Será de aplicación para las parcelas señaladas así en los planos de ordenación, con las condiciones específicas que se detallan continuación, y sobre la que se establece como uso característico el turístico-residencial, en los términos definidos por las Normas urbanísticas del PGMO, para unidades de alojamiento o vivienda unifamiliar: la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado horizontalmente a otro de vivienda o de distinto uso y con acceso exclusivo.

La tipología de edificación corresponde a edificación exenta sobre parcela privada ajardinada. Se permiten a su vez dos subtipos: Vivienda unifamiliar aislada o Colectiva Jardín, así como viviendas unifamiliares adosadas. Estas tipologías pueden aparecer combinadas sobre un mismo espacio. Pudiéndose incorporar otros tipos más densos siempre que no se supere el 10% de la superficie a ordenar.

Preferentemente se actuará por manzanas completas. Cuando no se actúe de este modo y sea preciso disponer accesos desde calles privadas que afecten a varias unidades de alojamiento o viviendas, se deberá incluir en los proyectos de edificación las obras interiores necesarias para garantizar el acceso y los demás servicios necesarios.

CONDICIONES DE USO:

Usos permitidos: se permiten viviendas, en las categorías de vivienda unifamiliares aisladas, adosadas o agrupadas sobre parcela privativa o común. Siempre que se actúe sobre manzanas completas de las definidas por el plan parcial se admiten sin limitación toda clase de usos turísticos, entendiéndose como tales aquellos que vienen recogidos en la Legislación Sectorial de la Región de Murcia. Del mismo modo se admite el uso comercial por manzanas completas en todas las señaladas que dan frente a la carretera de Sucina a Balsicas.

Usos compatibles: se admiten, únicamente los usos propios de anexos de vivienda, tales como trasteros, buhardillas, así como talleres domésticos, oficinas y servicios profesionales, y equipamientos, anexos al uso fundamental, así como el de aparcamiento.

Usos prohibidos: se prohíbe el uso de almacenes y el industrial en todas sus categorías, así como el dotacional por manzanas completas, y expresamente todos los relacionados como prohibidos por el PGMO para edificios de uso residencial, tales como: Lavadero de vehículos, Horno de fabricación de pan, Talleres de chapa y pintura, de carpintería metálica, mecánicos y de madera, tintorerías y lavanderías de tipo industrial, academia de baile y de música, Discotecas o Imprentas, bares o locales con instalación musical.

Así como actividades cuyos procesos conlleven la utilización de productos químicos o materiales peligrosos e inflamables

Condiciones de edificación

Tipología: Las construcciones, responderán al tipo de edificación aislada o adosada, separadas a fachada y con posibilidad de unión en sus medianeras.

Edificabilidad:

La edificabilidad total para esta zona es de:.....
25.695 m²

La superficie incluida en esta zona es de:.....
53.095 m²

La edificabilidad media sobre manzana neta será de:.....
.. 0,483 m²/m²

Este coeficiente resulta de dividir la edificabilidad global entre la superficie bruta correspondiente a esta subzona. La asignación pormenorizada sobre las parcelas resultantes se llevará a cabo a través del proyecto de reparcelación, con una tolerancia de más menos el 20% respecto a este coeficiente.

Condiciones de parcela

Parcela mínima:..... 250 m²

Diámetro inscrito:.....6 m

Fachada mínima:.....6 m

Se exceptúan las parcelas destinadas a servicios urbanos que dispondrán de las dimensiones exigibles

según su propia normativa sectorial.

Altura máxima:.....3 plantas, (11 m)

La tercera planta deberá ir retranqueada tres metros, respecto de la línea de fachada

Posición

Los retranqueos serán como mínimo los siguientes:

Retranqueos a fachada:..... Los señalados en el plano de ordenación

Retranqueos a linderos:..... 3 m (*)

Retranqueos entre edificaciones

Entre fachadas a las que abran huecos de piezas vivideras:
..... 6 m.

Entre Fachadas ciegas: 3 m. y 1/ 2 de la semisuma de sus alturas

Ocupación máxima:La resultante de aplicar retranqueos.

Fondo máximo: No se fija

Longitud máxima de bloque: 60 m.

(*) La unión de las edificaciones por sus medianerías, exigirá, cuando se trate de parcelas pertenecientes a distintos propietarios el acuerdo entre los mismos, que deberá quedar reflejado acuerdo suscrito ante fedatario público e inscrito en el Registro de la Propiedad.

Otras condiciones:

Sólo se autorizarán viviendas que sean "exteriores". En el caso de vivienda de 2 piezas podrán dar una pieza a calle y otra a patio. Todas sus piezas habitables tienen huecos que abren a espacio abierto o a patio, y al menos dos de sus piezas habitables abren huecos a calle o espacio libre, público o privado que dé a espacio público, o cumpla las condiciones mínimas de los patios abiertos a fachada.

Ninguna vivienda en edificio de nueva planta tendrá pieza habitable alguna con huecos de ventilación e iluminación a nivel inferior a la rasante definida para la fijación de la altura.

Dotación de aparcamiento.

Como mínimo se dispondrá, dentro de la parcela de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de edificación y en todo caso una plaza por unidad de vivienda. Si la vivienda tuviere más de 150 m² construidos deberán preverse dos plazas de aparcamiento.

Las plazas podrán situarse en el exterior de la edificación, en cuyo caso no podrán cubrirse ni cerrarse. Las condiciones del garaje y las dimensiones de las plazas serán las previstas por el PGM

Condiciones estéticas

La composición será libre. Los edificios tendrán aspecto cuidado.

Vallados

Las parcelas se pondrán cercar con muros de obra hasta una altura de 0,80 m. con elementos sólidos opacos, y con elementos ligeros y transparentes hasta una altura de 1,50 m.

La separación entre viviendas medianeras podrá hacerse con elementos sólidos y opacos hasta una altura de 2,10 m. Las zonas perimetrales, se tratarán adecuadamente con jardinería.

Cualquier otro aspecto edificatorio, no contemplado en esta ordenanza se definirá de acuerdo a la Ordenanza de Edificación del P.G. de Ordenación de Murcia.

5.5.2.- NORMA 2^a - Zona (DE) "Equipamientos".

Objeto: Será de aplicación a las parcelas señaladas así en los planos de ordenación, con las condiciones específicas que se detallan a continuación, y sobre las que se establece como **uso característico** el de equipamientos, definido por las Normas Urbanísticas del PGMO. Y que se concreta, de entre los **usos pormenorizados permitidos**, en los propios de Equipamiento Deportivo, orientado a la práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física. Docente o educativo, referido a la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las enseñanzas no regladas y la investigación. Y Servicios de interés público y social.

Concepto: Corresponden a esta zona, con carácter general, los usos destinados hacer posible la educación, enriquecimiento cultural, salud y bienestar de los ciudadanos, así como a proporcionar los servicios administrativos básicos y otras dotaciones análogas. Su implantación resulta de la aplicación de los estándares reglamentarios establecidos para el desarrollo de sectores del suelo urbanizable.

CONDICIONES DE USO

Usos Permitidos:

Para las señaladas como deportivo: Instalaciones deportivas, tanto al aire libre como cubiertas. Las instalaciones complementarias propias de estos centros, tales como vestuarios, locales sociales, de reunión o dirección, cafetería y Aparcamiento en superficie.

Usos Compatibles: el resto de los recogidos como equipamiento por el Plan General: Docente o educativo, y los siguientes usos de entre los comprendidos en el concepto de Servicios de interés público y social.: Sanitario, Asistencial, Cultural, Religioso y Administrativo público. Aparcamientos.

Usos Prohibidos. Quedan excluidos los usos industriales y de almacenes en todas sus categorías, el uso residencial, y excluidas las funciones características de los espacios libres y zonas verdes. Así como los depósitos funerarios, crematorios o tanatorios y similares.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Condiciones de parcela

La **parcela mínima** de equipamiento para el uso deportivo será de 1.500 metros cuadrados, para otros usos será de 1.000 m².

Diámetro inscrito:.....20 m

Fachada mínima:.....20 m

(*) Se exceptúan las parcelas destinadas a servicios urbanos que dispondrán de las dimensiones exigibles según su propia normativa sectorial.

El índice de edificabilidad será como máximo de 2 m²/m²,

Posición: La edificación deberá cumplir las condiciones: De retranqueo mínimo de 3 m al lindero frontal, y de ½ la altura de la edificación al resto de linderos.

Altura máxima.: la altura de las edificaciones no superará la de tres plantas, (11 m.)

Fondo máximo:.....no se fija

Ocupación máxima:.....80%

Reserva de aparcamientos.: Se deberá prever una plaza de aparcamiento por cada 100 m². de superficie construida con destino a bicicletas y motocicletas. Dispondrán de una (1) plaza de aparcamiento para automóviles por cada cien (100) metros cuadrados de superficie construida, Estas reservas se verán incrementadas, en su caso, en base a las condiciones particulares de uso que señala el PGMO para cada uno de los usos permitidos.

Planeamiento y grados de ordenación: la ordenación será libre. En caso de que se establezcan sobre la parcela usos diferentes, deberá ordenarse a través de estudio de detalle.

5.5.3.- NORMA 3.^a - " Espacios Libres"

Objeto: Será de aplicación para las parcelas señaladas así en los planos de ordenación.

Concepto: se corresponde con los espacios libres públicos, destinadas a resolver las necesidades de estancia y esparcimiento al aire libre de la población, enclavados en el sector, con un alto grado de ajardinamiento y mobiliario urbano.

Se incluyen los espacios libres públicos resultantes de la aplicación de los estándares reglamentarios para el sector; así como los pertenecientes al Sistema General de Espacios Libres, incluidos dentro del sector como resultado de cesiones expresas al mismo en el proceso de gestión urbanística. También corresponden a esta zona los terrenos complementarios del Sistema General Arterial, (bulevares e isletas ajardinadas, etc.)

Complementarios de este sistema local son los terrenos destinados a Espacios libres privados:

Corresponden a este concepto los jardines, terrazas delanteras, terrenos entre bloques y demás espacios no edificados incluidos dentro de parcelas de propiedad privada cuyas edificaciones tienen uso turísticoresidencial.

Usos Comprende los usos de esparcimiento y recreo al aire libre sobre espacios vegetados y ordenados al efecto. Comprende también usos de relación peatonal y de circulación no motorizada, así como otros usos de protección ambiental. (Zonas Verdes Públicas de Protección)

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Condiciones particulares de las Zonas Verdes (EV).

a) Se adecuarán básicamente para la estancia y paseo de personas. Su acondicionamiento atenderá a razones estéticas, siendo sus elementos fundamentales el arbolado y los cultivos de flores.

b) Admitirán usos públicos deportivos, en instalaciones descubiertas, hasta una ocupación máxima del 10%

de la superficie de la zona verde.

c) Admitirán pequeñas construcciones de carácter temporal o definitivo en régimen de concesión administrativa o autorización, como kioscos de periódicos y revistas, golosinas y bebidas no alcohólicas y similares.

Condiciones de uso: Las zonas grafiadas así son las destinadas a DOMINIO Y USO PUBLICO que se dedicarán al esparcimiento y recreo de la comunidad.



En cuanto a usos permitidos y condiciones de edificación, se estará a lo dispuesto por el PGMO

ESPACIOS LIBRES.

5.6.- CONCLUSIÓN

Por todo lo anteriormente expuesto se dan por finalizada la redacción del presente capítulo del Plan Parcial.”

Murcia, 28 de junio de 2010.—El Secretario General del Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Murcia, Antonio Marín Pérez.