

IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Torre Pacheco

1897 Anuncio aprobación definitiva de la Modificación número 1 del Plan Parcial Residencial Aur n.º 5 de Roldán, término municipal de Torre Pacheco.

Con fecha veinticinco de noviembre de dos mil diez, el Ayuntamiento Pleno ha aprobado definitivamente, la modificación nº 1 del Plan Parcial Residencial aur nº 5 de Roldán, termino municipal de Torre Pacheco, se inicia de oficio por el Ayuntamiento, tiene por objeto modificar los parámetros urbanísticos (edificabilidad, altura máxima, etc), de las parcelas docente y social del referido Plan Parcial, según proyecto técnico redactado por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, D. José Gómez Sánchez, cuya parte dispositiva dice así:

Primero.- Aprobar definitivamente la Modificación Puntual nº 1 del Plan Parcial residencial A.U.r. nº 5 de Roldán (Torre Pacheco), promovida por el Ayuntamiento, que tiene por objeto modificar los parámetros urbanísticos (edificabilidad, altura máxima, etc.), de las parcelas docente y social del referido Plan Parcial, según proyecto técnico redactado por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos D. José Gómez Sánchez.

Segundo.- Se debe elaborar Texto Refundido del Plan Parcial residencial A.U.r. n.º 5 de Roldán, que recoja esta Modificación Puntual nº 1, en virtud de lo dispuesto por el art. 150 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, aprobado por Decreto Legislativo 1/2005, 10-06.

Tercero.- Remitir un ejemplar de la Modificación Puntual nº1 del Plan Parcial aprobada definitivamente, junto con el acuerdo por el que se otorga dicha aprobación y demás documentos del expediente, a la Dirección General de Territorio y Vivienda, en cumplimiento de lo establecido en el art. 140 c) del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, aprobado por Decreto Legislativo 1/2005, 10-06.

Cuarto.- Publicar el presente acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Región de Murcia, de conformidad con lo establecido en los artículos 134 y 139 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico".

Contra el presente acuerdo, que es firme en vía administrativa, se puede interponer recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Murcia, en el plazo de dos meses, contado a partir del siguiente día hábil al de recepción de esta notificación (artículos 8.1 y 46.1 de la Ley núm. 29/1998, de 13 de julio, nueva redacción dada por la Ley Orgánica núm. 19/2003, de 23 de diciembre).

No obstante, también puede interponer, con carácter previo y potestativo, recurso de reposición, en el plazo de un mes, contado a partir de la recepción de la presente, ante el mismo órgano que dictó el acto recurrido (artículos 116 y 117 de la Ley núm. 30/1992, de 26 de noviembre, redacción dada por la Ley núm. 4/1999, de 13 de enero, en relación con el artículo 52.1 de la Ley núm. 7/1985, de 2 de abril).

Igualmente, y de conformidad con lo dispuesto en el art. 59.4 de la Ley del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y de Procedimiento

Administrativo Común, y el art. 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.

"NORMAS URBANÍSTICAS

ORDENANZAS REGULADORAS

1.- Introducción.

Ordenanza

- 1.- Objeto.
- " 2.- Relación con la legislación vigente.
- " 3.- Ámbito 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) Comercial.
C) Social.
D) Docente.
E) Verde Público.
F) Viales, aceras y aparcamientos.
G) Zona 10 y Centros de Transformación.

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 - COMERCIAL.

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 - SOCIAL.

Ordenanza

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

ZONA D - DOCENTE.

Ordenanza

- 31.- Tipo de edificación.
- " 32.- Parcela mínima.
- " 33.- Máxima ocupación de parcela.
- " 34.- Altura de la edificación.
- " 35.- Edificabilidad.
- " 36.- Usos permitidos.

ZONA E - VERDE PUBLICO.

Ordenanza 37.- Concepto y ordenación.

ZONA F - VIALES ACERAS Y APARCAMIENTOS.

Ordenanza 38.- Concepto y ordenación.

ZONA G - ZONA 10 Y CENTROS DE TRANSFORMACIÓN.

Ordenanza 39.- Concepto y ordenación.

4.- Ordenanzas Complementarias.

Ordenanza 40.- Condiciones estéticas.

Ordenanza 41.- Disposición final.

NORMATIVA URBANÍSTICA

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 prevén en el Plan Parcial mediante su correcta aplicación.

Ordenanza 2. RELACION CON LA LEGISLACION VIGENTE.

En todos aquellos aspectos no previstos en estas ordenanzas, se estará a las regulaciones que establece el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, Decreto 1/2005, las Normas Subsidiarias del Excmo. Ayuntamiento de Torre Pacheco así como lo establecido en la Aprobación Inicial del Plan General Municipal de Ordenación Urbana.

Asimismo también serán de aplicación los artículos vigentes de los reglamentos de Planeamiento, Gestión y disciplina Urbanística, emanados de la Ley del Suelo de 1976, que deberán considerarse como supletorios en los aspectos no previstos en estas ordenanzas.

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 cuánto a su destino y uso como en cuanto a su aprovechamiento.

Ordenanza 5. VIGENCIA.

Su entrada en vigor se producirá a los quince días hábiles siguientes de su publicación en el B.O.R.M., en virtud de lo dispuesto por el artículo 70.2 en concordancia con el artículo 65.2 de la Ley 7/1985, de 02-04, Reguladora de las Bases del Régimen Local; y 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 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 prevé que podrán ser utilizadas las siguientes figuras de Planeamiento:

A) ESTUDIOS DE DETALLE: podrán redactarse de acuerdo con lo establecido en el Artículo 120 del TRLS 1/05, 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.

B) MODIFICACIONES: La modificación del presente Plan Parcial o los proyectos que lo desarrollen se atenderá a las mismas disposiciones enunciadas 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 este Plan Parcial regulado por las presentes Ordenanzas se ha dividido en diversas zonas:

A) RESIDENCIAL

B) COMERCIAL

C) SOCIAL

DOCENTE

E) VERDE PUBLICO

F) VIALES, ACERAS Y APARCAMIENTOS.

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 150 m².

Longitud mínima de fachada de parcela 10,00 m.

Fondo máximo fijado para la edificación 14 m. En planta baja, en las manzanas donde se permita el uso comercial compatible con el residencial se podrá ocupar el 100% de la parcela. En solares con fachadas opuestas a dos calles, con distancia entre ellas menor de 31 metros, podrá edificarse sin la condición de límite de profundidad máxima.

Retranqueo máximo fijado para la edificación 3 m, sin pérdida de fondo edificable siempre que las medianeras que se generen se traten como fachadas. El espacio libre que se produzca con el retranqueo tendrá que ser destinado a jardín privado.

Ordenanza 14. MAXIMA OCUPACION DE PARCELA.

La ocupación máxima de parcela será la que resulte de aplicar la edificabilidad de 1,35 m²/m², en las manzanas 2 y 17, 0,9 m²/m², en las manzanas 4,5 y 7, y 0,98891755 m²/m², en el resto, 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., equivalentes 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 más de 1,50 m. en ningún punto de la rasante oficial, ni más 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 16,00 m.

Ordenanza 17. EDIFICABILIDAD.

La edificabilidad de cada una de las manzanas será la que establece el Anexo 1 del presente PLAN PARCIAL, 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 m² construidos, estando un máximo del 50% de las mismas dispuestas en el exterior de las parcelas.

Como caso particular las manzanas 2 y 17 (según consta en Plano de Zonificación), se permitirá también el uso comercial compatible con el residencial.

ZONA B - COMERCIAL.

Ordenanza 19. TIPO DE EDIFICABILIDAD.

El tipo de edificabilidad para esta zona será el de bloque de dos plantas máximo, aislado.

Ordenanza 20. PARCELA MINIMA.

La parcela es la delimitada para este uso en el plano de ordenación propuesto.

Ordenanza 21. MAXIMA OCUPACION DE PARCELA.

La ocupación máxima de la parcela con la edificación será el 100% de la superficie total. Podrá establecerse retranqueos a linderos.

Ordenanza 22. ALTURA DE LA EDIFICACION.

La altura máxima de la edificación será de 7,00 m., equivalente a dos plantas, autorizándose un semisótano que no sobresalga más de 1,00 m., en ningún punto de la rasante oficial medido desde el punto medio de la parcela.

Ordenanza 23. EDIFICABILIDAD.

La edificabilidad será de 1,50 m²/m², sobre parcela neta.

Ordenanza 24. USOS PERMITIDOS.

El uso será exclusivamente comercial en las zonas destinadas a dicho uso. Deberá proveerse un aparcamiento por cada 100 m², de edificación.

ZONA C - SOCIAL

Ordenanza 25. TIPO DE EDIFICACION.

El tipo de edificación será el bloque de planta baja más dos alturas máximo.

Ordenanza 26. PARCELA MINIMA.

La parcela es la delimitada para este uso en el plano de Ordenación propuesto.

Ordenanza 27. MAXIMA OCUPACION DE PARCELA.

No se establece ocupación máxima de parcela ni retranqueos a viales y linderos

Ordenanza 28. ALTURA DE LA EDIFICACION.

La altura máxima de la edificación será de planta baja más dos alturas.

Ordenanza 29. EDIFICABILIDAD.

No se fija edificabilidad

Ordenanza 30. USOS PERMITIDOS.

El uso de esta zona se reducirá al de Club Social, espectáculos, religioso, sanitario y asistencial. Deberá preverse una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de edificación.

ZONA D - DOCENTE.

Ordenanza 31. TIPO DE EDIFICACION.

Se destina esta zona a un centro docente.

Ordenanza 32. PARCELA MINIMA.

La parcela es la delimitada para este uso en el plano de Ordenación propuesto.

Ordenanza 33. MAXIMA OCUPACION DE PARCELA.

No se establece ocupación máxima de parcela ni retranqueos a viales y linderos.

Ordenanza 34. ALTURA DE LA EDIFICACION.

La altura máxima de la edificación será de planta baja más dos alturas.

Ordenanza 35. EDIFICABILIDAD.

No se fija edificabilidad.

Ordenanza 36. USOS PERMITIDOS.

Docente dedicado a un Centro de Educación. Se preverá una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de edificación proyectada.

ZONA E- VERDE PÚBLICO.

Ordenanza 37. 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 F-VIALES, ACERA Y APARCAMIENTOS.

Ordenanza 38. 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 G - ZONA 10 Y CENTROS DE TRANSFORMACIÓN.

Ordenanza 39. CONCEPTO Y ORDENACIÓN.

Comprende terrenos destinados a equipamientos, depósito de agua en la zona 10 y centros de transformación de energía eléctrica.



Estas zonas se consideran como no edificables, fuera del uso establecido.

Ordenanza 40. CONDICIONES ESTETICAS.

Se prohíbe el falseamiento de los materiales empleados, los cuales presentarán su verdadero valor.

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 41. 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”.

Torre Pacheco, 31 de enero de 2011.—El Alcalde, Daniel García Madrid.