

## IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Torre Pacheco

**19972 Anuncio aprobación definitiva del Plan Parcial Residencial, correspondiente al Sector de Suelo Apto para Urbanizar Residencial "Los Ceballos", Torre Pacheco de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico para el termino municipal de Torre Pacheco.**

Con fecha treinta de septiembre de dos mil diez, el Ayuntamiento Pleno ha aprobado definitivamente, el Plan Parcial Residencial, correspondiente al Sector de Suelo Apto para Urbanizar Residencial "Los Ceballos", Torre Pacheco de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico para el termino municipal de Torre Pacheco, promovido por iniciativa de las mercantiles "Quesada y Quesada, S.A.", y "El Dorado de Europa, S.L.", que representan más del cincuenta por ciento de los terrenos del ámbito de actuación, según proyecto redactado por Amat Gadea Arquitectos S.L., cuya parte dispositiva dice así:

**Primero.-** Aprobar definitivamente el Plan Parcial Residencial correspondiente al Sector de Suelo Apto para Urbanizar Residencial "Los Ceballos", Torre Pacheco, de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico para el término municipal de Torre Pacheco.

**Segundo.-** Remitir un ejemplar del Plan Parcial aprobado definitivamente, junto el acuerdo por el que se otorga dicha aprobación y demás documentos del expediente, a la Dirección General de Urbanismo, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 140 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, aprobado por Decreto Legislativo 1/2005, 10-06 (TRLSRM).

**Tercero.-** Publicar, en su momento, el presente acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Región de Murcia, una vez que se haya presentado la referida garantía, de conformidad con lo establecido en los artículos 134 y 139 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

**Cuarto.-** Notificar estos acuerdos a los interesados en el expediente con señalamiento de los recursos precedentes.

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.

#### 4.- NORMAS URBANÍSTICAS.-

##### 4.1.1.- INTRODUCCIÓN: MARCO LEGAL.-

El Plan del cual forman parte las presentes Ordenanzas, tiene la consideración de Plan Parcial de Ordenación, en desarrollo de las determinaciones de las Normas Subsidiarias de Torre Pacheco, con el contenido y alcance previsto en la legislación urbanística vigente.

Estas Ordenanzas tienen por objeto establecer las determinaciones precisas para la legal ejecución y edificación del ámbito de este Plan Parcial.

Para su redacción se tiene en cuenta, como criterios básicos, la flexibilidad de adaptación a requerimientos posteriores y al desarrollo del Plan Parcial, dentro de unos límites que garanticen sus previsiones y mantengan el carácter del conjunto.

Las presentes Ordenanzas desarrollarán los aspectos contenidos en los artículos. 106 y 123 del Texto Refundido de la L.S.R.M. y supletoriamente en el artículo 61 del Reglamento de Planeamiento.

Su vigencia será igual a la del Plan Parcial al cual documentan y siempre y cuando no se contradigan con disposiciones de rango superior.

Su modificación y adaptación, en su caso, se realizará cuando la Ley en materia de planeamiento urbanístico así lo disponga en función de la situación física y jurídica del Plan.

Cuantas veces se empleen los términos y definiciones que estas Ordenanzas establecen, tienen el sentido que taxativamente aquí se establece y son de obligada utilización en todo documento que desarrolle este Plan Parcial.

##### 4.1.2.- EJECUTORIEDAD Y EFECTOS.

El Ayuntamiento y los particulares, promotores o propietarios presentes o futuros, quedan vinculados al cumplimiento de las disposiciones contenidas en las presentes Ordenanzas, así como a los restantes documentos del Plan Parcial.

Cualquier acto en materia urbanística que a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial, se realice dentro de su ámbito tendrá que ajustarse a las Ordenanzas que le afecten.

Con carácter general, los efectos de las presentes Ordenanzas serán los establecidos en el en la legislación urbanística vigente.

##### 4.1.3.- REGIMEN JURIDICO.

Será el establecido por la vigente legislación urbanística regional para este tipo de Planes. El específico para cada zona del presente Plan, será el determinado en los documentos del mismo, con las ordenanzas y limitaciones que del mismo se desprenden. También se estará a lo dispuesto en la Ley en lo referente a compromisos y garantías, beneficios y actos administrativos.

##### 4.1.4.- INTERVENCIÓN EN ACTIVIDADES URBANISTICAS.

Será de aplicación lo dispuesto en las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias.

##### 4.1.5.- TERMINOLOGIA Y DEFINICION DE CONCEPTOS.

Estas Ordenanzas se remiten expresamente a la "Normativa Urbanística de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Torre Pacheco" en cuanto a todas las definiciones y terminología expresadas en sus Normas Urbanísticas.

#### 4.2.- NORMAS DE PROTECCIÓN.

El presente documento recoge las determinaciones y condiciones derivadas del Estudio de Impacto Ambiental y que dio lugar a la tramitación y aprobación del Anexo I a la Modificación Nº 58 de las Normas Subsidiarias de Torre Pacheco, y que son las siguientes:

##### 4.2.1.- PROTECCIÓN DEL MEDIO HIDROLÓGICO.

Se deberán respetar la vaguada existente en la zona en que esta es más evidente, ya que constituye el cauce natural de las aguas de escorrentía de la parcela. Esta circunstancia deberá ser contemplada en el Proyecto de Urbanización.

##### 4.2.2.- PROTECCIÓN DEL MEDIO BIOLÓGICO.

Los ejemplares de palmitos existentes en la finca quedarán integradas en las futuras zonas verdes de la urbanización o serán trasplantados.

Las zonas de matorral mejor conservadas con espino negro, coscoja, acebuche y palmito (talud de la zona oeste de la parcela) deberán integrarse en las futuras zonas verdes de la urbanización.

#### 4.3.- NORMAS GENERALES DE EDIFICACION

##### 4.3.1.- CONDICIONES DE VOLUMEN

Serán de aplicación todos los conceptos, definiciones y parámetros que sobre este particular figuran en el capítulo 9.º de las Normas Subsidiarias de Torre Pacheco, así como lo establecido en el Código Técnico de Edificación.

##### 4.3.2.- CONDICIONES DE ILUMINACION E HIGIENICAS

Será de aplicación todo lo establecido en el capítulo 15.º de las Normas Subsidiarias de Torre Pacheco, en lo referente a la iluminación, ventilación, servicios de la edificación y dotación de aparcamientos, así como lo establecido en el Código Técnico de Edificación.

##### 4.3.3.- CONDICIONES ESTETICAS

Se deberá tener en cuenta todo lo especificado en el Código Técnico de Edificación y en el Capítulo 11.º de las Normas Subsidiarias de Torre Pacheco.

##### 4.3.4.- NORMAS DE SEGURIDAD

Será de aplicación lo establecido en el Código Técnico de Edificación y Normas Subsidiarias de Torre Pacheco.

#### 4.4.- REGIMEN USOS DEL SUELO

La regulación de la utilización de los terrenos y edificaciones, según las actividades que en ellos se puedan desarrollar, se realizará de acuerdo con lo establecido en el Capítulo 10 de las Normas Subsidiarias.

Serán de aplicación las compatibilidades y simultaneidad de usos según las determinaciones del artículo 186 de las mencionadas normas, salvo que se prohíba expresamente en las normas particulares de zona.

#### 4.5.- REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

##### 4.5.1.- USOS PORMENORIZADOS.

Se determinan en este apartado la regulación y el uso de la edificación, para las diversas zonas que establece el presente Plan Parcial.

Las presentes Normas se estructuran en base a los siguientes criterios:

1.º- Según el tipo de ordenación.

2.º- Según el uso que caracteriza el ámbito de aplicación.

#### 4.5.2.- TIPOS DE ORDENACION

Como ordenación del presente Plan Parcial se señala la siguiente:

Tipo de ordenación de edificación aislada (A)

##### 4.5.2.1.- USOS CARACTERISTICOS

Como usos característicos, que comportan tipologías propias, se contemplan los siguientes:

\* RESIDENCIAL

\* TURÍSTICO

\* EQUIPAMIENTO

Estos usos caracterizan los ámbitos regidos por estas normas particulares de zona. A los efectos de implantación de usos compatibles y simultáneos con los característicos, se aplicará el artículo 186 de las NN.SS., con las restricciones que se indiquen expresamente por estas normas particulares o por Ordenanzas Municipales.

En las zonas destinadas a equipamiento, será incompatible el uso de vivienda.

##### 4.5.2.2.- REPRESENTACION DOCUMENTAL

En los planos de ordenación se identifican las manzanas correspondientes atendiendo a las siguientes normas particulares:

A1.- Aislada residencial

A1T.- Aislada colectiva de uso turístico

6.- Espacios libres

7.- Equipamientos colectivos.

10.- Servicios técnicos.

##### 4.5.3.- NORMAS PARTICULARES DE ZONA

###### 4.5.3.1.- USO CARACTERISTICO RESIDENCIAL

AISLADA RESIDENCIAL (A1).

Uso característico: Residencial familiar aislado o agrupado.

Parcela mínima: 250 m<sup>2</sup> para vivienda unifamiliar aislada, 500 m<sup>2</sup> para vivienda pareada, 1000 m<sup>2</sup> para vivienda agrupada y 2000 m<sup>2</sup> para la colectiva.

Dimensiones de la parcela: Deberá poder inscribirse un círculo de 16 metros de diámetro en cualquiera de las tipologías.

Ocupación máxima: no se fija.

Altura máxima: 2 plantas en la en las unifamiliares y 3 en las colectivas.

Separación a linderos: Para vivienda unifamiliar aislada y pareada 3 metros. Para vivienda agrupada y colectiva, la mitad de la altura no menor de 3 metros.

Edificabilidad: La establecida para cada manzana en el Plano 3.3 "Cuadro de características".

Plazas de aparcamiento: Obligatoria una por vivienda o cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida del uso compatible. Será de aplicación en todo caso lo dispuesto en el artículo 202 de las Normas Subsidiarias de TorrePacheco.

Usos complementarios: Garajes, trasteros, paellers, barbacoa, piscina, lavaderos, porches y espacios de reunión, aseos y vestuarios, almacén de jardinería y mantenimiento, deportivos, instalaciones y talleres artesanales no abiertos al público.

Usos compatibles: despachos profesionales, deportivo, social y recreativo no molestos.

Usos incompatibles: comercial, industrial y cualquier otro uso lucrativo abierto al público no incluido en los anteriores.

Condiciones estéticas: Se establece como condición particular, que las fachadas y patios traseros tendrán el tratamiento de fachadas principales, siendo de obligado cumplimiento el empleo de materiales, técnicas constructivas, composición arquitectónica y calidades de éstas, posibilitando un ambiente estético urbano coherente. Asimismo en el correspondiente proyecto de urbanización, y con cargo a los costes de urbanización, deberá preverse elementos edificatorios (muros, vallados, ...) de ocultación acordes con la estética de la urbanización, con la finalidad de minimizar en lo posible el impacto visual de estos patios traseros en las viviendas a edificar en la manzana 11, en tanto que resultan visibles a la circulación de personas, vehículos y/o desde otros edificios.

#### 4.5.3.2. USO CARACTERÍSTICO TURÍSTICO.

##### AISLADA COLECTIVA USO TURÍSTICO (A1T)

Definición: es el aprovechamiento dirigido a la "prestación de servicios por parte de empresas turísticas, ya sea a través de alojamientos turísticos o de equipamientos turísticos". De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 43 del Decreto 57/2004, de 18 de Junio, por el que se aprueban las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia, se reserva un 20% del aprovechamiento para su destino a uso turístico, pudiendo computar dentro de este porcentaje hasta un 5% de equipamientos turísticos.

Se entenderá por "alojamiento turístico" el definido por la normativa sectorial aplicable en materia turística; Ley 11/1997, de Turismo de la Región de Murcia, Decreto 757/2005 de Apartamentos Turísticos y alojamientos vacacionales, Decreto 767/2005 de alojamientos rurales y Decreto 91/2005 de establecimientos hoteleros.

Se considerará "equipamiento turístico" a aquellos en los cuales se desarrollen actividades turísticas complementarias de los alojamientos vacacionales.

Uso característico: Establecimientos hoteleros y/o apartamentos turísticos, según definición del artículo 43 de las Directrices y Plan de Ordenación del Litoral de la Región de Murcia.

Tipología: aislada, formada por bloques de edificación aislados o agrupados con espacios libres y/o deportivos privados entre ellos.

Parcela mínima: 1000 m<sup>2</sup>.

Edificabilidad: 1,341 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Ocupación máxima: 50%.

Altura máxima: 6 plantas y/o 19 metros de altura de cornisa.

Retranqueos: a viales y espacios libres 3 metros y a linderos no públicos un tercio de la "altura de cornisa" con un mínimo de 4 metros.

Aparcamientos: De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 21.4 del decreto regional 91/2005, se estará a lo dispuesto en la normativa municipal de aplicación (artículo 202), cuyo estándar supera en previsto en el citado decreto. El número de aparcamientos será de una plaza por cada dos habitaciones en establecimientos hoteleros.

#### 4.5.3.3.-USO CARACTERISTICO EQUIPAMIENTO (Ordenanza "7")

##### 4.5.3.3.1.- EQUIPAMIENTO PRIVADO

Definición: Aquellas parcelas destinadas a usos privados colectivos

Uso característico: equipamiento de uso privado colectivo.

Parcela mínima: 2000 m<sup>2</sup>.

Alturas: 3 plantas.

Retranqueos: a vial y espacios libres públicos 3 metros y a otros predios la mitad de la altura con un mínimo de 4 metros.

Ocupación: no se fija.

Indice de edificabilidad: 0,288 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

##### 4.5.3.3.2.- EQUIPAMIENTO PÚBLICO DE CESION.

Resulta de aplicación lo dispuesto en el art. 106 f) de la LSRM y en la sección 10<sup>a</sup> (art. 327 y siguientes) de las Normas Subsidiarias de Torre Pacheco en lo que se refiere a equipamientos colectivos de uso público.

##### 4.5.3.4.- PARQUES Y JARDINES PÚBLICOS.

Resulta de aplicación lo dispuesto en la sección 9.<sup>a</sup> (art. 324 y siguientes) de las Normas Subsidiarias de Torre Pacheco.

##### 4.5.3.5.- SERVICIOS TÉCNICOS.

Resulta de aplicación lo dispuesto en la sección 13.<sup>a</sup> (art. 342 y siguientes) de las Normas Subsidiarias de Torre Pacheco.

#### 4.6.- NORMAS PARA EL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL

##### 4.6.1.- NORMAS DE GESTIÓN, SISTEMAS Y PLAZOS DE EJECUCIÓN

Una vez aprobado definitivamente el presente Plan Parcial se deberá proceder a la gestión y urbanización del sector y sistemas generales, de acuerdo con el sistema de gestión privada que se establezca, y con las condiciones derivadas del Programa de Actuación, que establecerá y concretará los plazos de gestión y ejecución.

##### 4.6.2.- NORMAS DE URBANIZACIÓN. CONDICIONES PARA LA EJECUCION DE LOS SERVICIOS

En la redacción de el Proyecto de Urbanización para la implantación de los servicios, así como en la ejecución de las obras, se estará a lo dispuesto en las "Normas del Suelo Apto para Urbanizar" de las Normas Subsidiarias de Torre Pacheco y a lo dispuesto en el apartado correspondiente de la memoria de este documento.

En relación al cruce entre la infraestructura de abastecimiento prevista y la tubería de impulsión T-56, propiedad de la Comunidad de Regantes, ésta última deberá ser repuesta en fundición, hormigonada y pasar por encima de la de abastecimiento. Estas condiciones deberán ser recogidas en todo caso por el Proyecto de Urbanización del Sector.

Las medidas correctoras propuestas por el estudio acústico se complementarán con la instalación de barreras vegetales ubicadas en la zona verde colindante a la parcela de equipamiento, a fin de lograr un mayor aislamiento acústico de ésta de cara a la instalación de cualquier uso que la administración local estime conveniente. El proyecto de Urbanización deberá definir las características y condiciones técnicas de las medidas correctoras.

#### 4.6.3.- ESTUDIOS DE DETALLE

##### 4.6.3.1.- Objeto y contenido:

###### Concepto:

Es el instrumento mediante el cual es posible completar o adaptar las determinaciones del presente Plan Parcial, relativas a alineaciones, rasantes u ordenación de volúmenes.

###### Determinaciones:

Los Estudios de Detalle han de respetar las determinaciones básicas del presente Plan Parcial.

En ningún caso podrán reducir las superficies destinadas a espacios libres, ni aumentos de volumen.

Las ordenaciones que pueden realizar no pueden implicar aumento de las alturas máximas, ni alterar los usos previstos.

###### Documentación:

a) Memoria justificativa en la que se explicará la conveniencia de las razones su ordenación. Contendrá un estudio comparativo del aprovechamiento resultante de la aplicación de las determinaciones del Plan que le da cobertura y las establecidas por el Estudio de Detalle.

b) Planos a la escala adecuada en los que se representen gráficamente las determinaciones del Estudio de Detalle, en su posición altimétrica y planimétrica y en la disposición de su forma volumétrica, cuando proceda y expresen, en su caso, la relación de estas con las anteriormente existentes.

c) Cuando se reordenan en volúmenes, deberá analizar su influencia sobre el entorno afectado.

#### 4.6.4.- PARCELACIONES Y REPARCELACIONES

##### 4.6.4.1.- Parcelaciones

Para la división en dos o más lotes de las parcelas definidas en el Proyecto de Reparcelación será preceptivo el proyecto de parcelación correspondiente.

La solicitud de licencia de parcelación deberá venir acompañada de la documentación prevista en las Normas Subsidiarias de Torre Pacheco, y demás normativa que resulte de aplicación.

Se deberá cumplir las condiciones establecidas en las presentes Ordenanzas y en las Normas Subsidiarias, para cada una de las tipologías. No obstante, se permitirán parcelaciones con una superficie inferior a la parcela mínima con la única finalidad de destinar las parcelas resultantes a uso de servicios técnicos (equipos de impulsión, transformadores,...).

##### 4.6.4.2.- Reparcelacion

Tendrá lugar para la equidistribución de los beneficios y cargas en la Unidad de Ejecución o en aquellas que pudieran delimitarse con posterioridad. Se estará a lo dispuesto en el TR de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, Reglamento de Gestión, y demás legislación urbanística vigente.

Torre Pacheco, 18 de octubre de 2011.—El Alcalde, Daniel García Madrid.