

4. Anuncios

Consejería de Política Territorial y Obras Públicas

5482 ANUNCIO de la Resolución de Política Territorial y Obras Públicas, sobre aprobación definitiva del proyecto de normas subsidiarias de planeamiento municipal del T.M. de Torre Pacheco. Promovido por el Ayuntamiento. Expte. 73/86.

En fecha 15 de mayo de 1987, el Excmo. Sr. Consejero de Política Territorial y Obras Públicas ha dictado la siguiente Resolución:

“El Ayuntamiento de Torre Pacheco remite las Normas Subsidiarias de su término municipal para su aprobación definitiva, a tenor de lo dispuesto en el artículo 4.2 de la ley 5/86, de 23 de mayo.

La Comisión de Urbanismo de Murcia, en su sesión de 5 de julio de 1985, acordó suspender la aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias, devolviendo el expediente al Ayuntamiento a fin de que subsanaran las deficiencias observadas, que por suponer modificaciones sustanciales en las citadas Normas, debían de someterse de nuevo a información pública, de conformidad con lo establecido en el artículo 132 del Reglamento de Planeamiento.

A consecuencia del precitado Acuerdo de la Comisión de Urbanismo, el Ayuntamiento de Torre Pacheco ha tramitado ab initio estas Normas Subsidiarias recogiendo parte de las modificaciones introducidas por la C.U.M. en su acuerdo de 5 de julio de 1985, y otras derivadas de alegaciones de particulares presentadas en la nueva tramitación.

Visto el informe emitido por el Consejo Asesor Regional de Urbanismo de Murcia, en su sesión de 4 de febrero de 1987, preceptivo conforme al artículo 4 apartado 2.º de la Ley 5/86, de 23 de mayo, y la propuesta de la Dirección Regional de Carreteras, Puertos y Costas y demás disposiciones de general aplicación en su virtud, esta Consejería ha resuelto:

Primero. Aprobar definitivamente las Normas Subsidiarias del término municipal de Torre Pacheco, con excepción de las áreas afectadas por las determinaciones que suponen modificaciones sustanciales y que se detallan en esta Resolución, que deberán someterse al trámite de información pública y elevarse de nuevo al órgano competente para su aprobación definitiva, de conformidad con lo establecido en el artículo 132 del Reglamento de Planeamiento, la suspensión de estas áreas no afectan a las aprobadas definitivamente.

Segundo. La elevación del cumplimiento del trámite de información pública de las modificaciones que se consideren sustanciales en esta resolución, deberá llevarse a cabo en el improrrogable plazo de tres meses, prescripción que resulta de la larga tramitación de estas Normas Subsidiarias y de la necesidad de que las mismas contengan toda la documentación que integra esta resolución y que, caso de no llevarse a cabo en el caso citado, podría reconducir la actividad a la propia Consejería de Política Territorial y Obras Públicas.

Tercero. Las deficiencias y determinaciones a cumplimentar son las siguientes:

1. El sistema general de comunicaciones

1.1. Torre Pacheco

En cuanto a la variante Norte de la carretera de Murcia-Los Alcázares se estará a las determinaciones del informe de la Dirección Regional de Carreteras, Puertos y Costas, en lo que se refiere a sus extremos Norte y Noroeste, de modo que se completa la prevista en el Proyecto de las Normas Subsidiarias incluyendo la unión por el extremo Este de la población con el desvío Sur igualmente previsto.

Además del primer cinturón o ronda norte, completo dentro de la población, previsto en las Normas, deben definirse dos semirondas al norte por encima de la anterior que estructurarán el área A.U. hasta la Estación de Defensa de la Marina, y el A.U. hasta Ctra. de Los Alcázares.

Debe definirse la actual Ctra. de Murcia en su tramo tangencial al F.F.C.C. De ésta saldrá un vial paralelo a todo el área de equipamientos (Instituto F.P. y Capacitación Agraria) a fin de enmarcar la misma, hasta la ronda Sur prevista en el Proyecto.

Debe prolongarse igualmente el vial de acceso al Instituto, Escuelas, Cementerio y áreas de equipamiento general comunitario (Guardia Civil, Feria y Velódromo) hasta la Ronda o desvío Sur (Ctra. IRYDA).

Se prolongará el vial de borde del Polígono 2c de la Rambla, aumentando su anchura a 14 metros, al sur del Barrio de San José Obrero y continuarlo a través del camino del IRYDA hasta Ctra. de Los Alcázares, a fin de estructurar el A.U. al Sur de la población.

1.2. Balsicas

Se incorporará el desvío Sur de la carretera de San Javier según el trazado y determinaciones del informe realizado por la Dirección Regional de Carreteras, Puertos y Costas, con la reserva de suelo adecuada para aquél y sus áreas de protección, así como las conexiones necesarias con la carretera de Torre Pacheco-Los Alcázares, carretera de Sucina y la propia población.

Estas determinaciones se consideran de carácter sustancial y deberán exponerse a información pública.

En general debe acotarse el ancho de referencia de los viales así como el de sus franjas de protección grafiados en planos.

Debe recogerse en plano a escala 1:5000 de estructura general y orgánica del territorio, además de los desvíos importantes la red general de comunicaciones interiores que vertebra el casco y establece la interconexión entre áreas.

2. Infraestructura Ferroviaria

Se recogerá la clasificación del suelo y las áreas ferroviarias de la población (Torre Pacheco y Balsicas) sin perjuicio de su zonificación como área 8 uso ferroviario, distinguiendo en ellas la 8a en el casco, para diferenciarla de las áreas de protección 8b fuera de la población.

3. Sistema General de Espacios Libres

Deberá estar constituido por:

—Parque de la Constitución.

—Parque al Sur de la población, constituido por una Rambla sin escorrentías, que vertebrará todo el arca de equipamientos colindantes y el extremo sur del núcleo.

Debe por tanto recogerse ambas zonas verdes públicas como Sistema General de Espacios Libres, Subsistema de Parques Urbanos Públicos.

Debe emitirse informe por Comisaría de Aguas en lo que respecta a las escorrentías de la citada Rambla.

Se incluirán sus superficies a efectos del cumplimiento del estándar de 5 m²/hab., en las distintas categorías de suelo y se graficarán en los planos a escala 1:5000.

4. Sistema general de equipamiento comunitario

Se recogerá con esta clasificación graficiándose en planos a escala 1:5000 y 1:1000 de Estructura General y Orgánica del Territorio y Ordenación Pormenorizada, los siguientes:

4.1. Equipamientos de ocio cultural o recreativo

Instalaciones deportivas públicas junto Estación de la Radio de la Marina de Torre Pacheco.

Instalaciones del Velódromo municipal.

Polideportivo en Balsicas y Dolores de Pacheco.

Instalaciones de la Feria de Muestras y su posible ampliación.

4.2. Equipamiento comunitario

Docente. Instituto de Bachillerato, Formación Profesional y Colegios de E.G.B.

Socio-cultural. Centro Cívico.

Asistencial. Centro de Salud, guardería, Hogar del Pensionista, etc. y demás equipamientos generales, administrativo, religioso, cementerio, etc., especificando su superficie y la suficiencia para las necesidades de la población.

5. Esquema indicativo de infraestructura y servicios

Debe aportarse planos de las redes generales de agua potable, saneamiento, electrificación y de las reservas de suelo para sus áreas de protección, ubicación de depuradora, depósitos de agua potable, C.T. y demás sistemas generales de infraestructura.

6. Otras infraestructuras

Definir gráficamente el canal del Trasvase y sus áreas de protección.

7. Clasificación de suelo

7.1. Torre Pacheco

7.1.1. Suelo urbano

Se desclasificará el Polígono 2.c junto al Barrio de San José Obrero, al Sur de la población en las inmediaciones de la Rambla que pasará a Suelo Apto para Urbanizar Residencial, al no estar consolidado por la edificación ni contar con los servicios urbanísticos adecuados a la clasificación como Suelo urbano en función de lo dispuesto en el artículo 78 del Reglamento de Planeamiento.

De la misma forma los terrenos de la Rambla que divide dicho Polígono de 18 Hectáreas, que se continúa en el Suelo Apto para Urbanizar Residencial colindante, y que se califican como Sistema General de Espacios Libres quedarán clasificados como Suelo Apto para Urbanizar Residencial, a ejecutar, bien por expropiación, bien por compensación en las áreas colindantes, para las que se dará un mayor aprovechamiento que el resto de áreas Aptas para Urbanizar del resto del municipio.

Igualmente las áreas urbanas Residenciales 2.b junto al primer cinturón Norte, pasarán a formar parte del Suelo Apto para Urbanizar Residencial colindante.

El Suelo Urbano Residencial 2.a que queda como un enclave dentro del Suelo Apto para Urbanizar 4.b Industrial, junto al FF.CC. pasará a Suelo Apto para urbanizar Industrial dentro de la misma área.

En cuanto al Suelo Urbano previsto junto a la carretera de Balsicas en el extremo Norte de la población, incluido como Polígono 2.c reparcelable, deberá reducirse su superficie de modo que el límite del Suelo Urbano no sobrepase en su extremo Norte la tercera manzana edificable, incluida la calle de borde, contada desde el vial del límite Sur, ya que es exclusivamente esta zona la que satisface las características exigidas de consolidación de Suelo Urbano y terminación de la trama urbana. Este área de Suelo Urbano resultante deberá ser incluida dentro de un Polígono de Actuación.

Igualmente el Suelo Urbano Industrial 4.b debe incorporarse al A.U. 4b contiguo a fin de posibles ampliaciones y posibilitar la participación en la dotación de equipamientos del polígono industrial.

Debe eliminarse la prolongación del apéndice de Suelo Urbano en Las Tejeras, de modo que el límite Norte del Suelo Urbano será la primera calle transversal paralela a la Carretera de Los Alcázares.

Debe desclasificarse el Suelo Urbano Residencial en enclaves de diseminado, pasando, a Suelo No Urbanizable colindante.

A los efectos de impedir la continuidad de la dispersión lineal según la Ctra. de La Palma se desclasificará la ampliación de Suelo Urbano Industrial 4a tras la estación de servicio, que pasará a formar parte del Suelo Apto para Urbanizar al sur del Barrio de San José Obrero. Todas estas modificaciones que se incluyen en el apartado de Suelo Urbano se consideran de carácter sustancial por afectar a la clasificación del Suelo y deberán exponerse a información pública.

7.1.2. Suelo Apto para Urbanizar

Se desclasificará el Suelo Apto para Urbanizar Industrial y Residencial nuevamente clasificado en la margen derecha del desvío de la carretera de Murcia proyectado entre RENFE y la prolongación de la Carretera de Pozo Estrecho, una vez clasificado el Polígono Industrial de la otra margen, pasando por tanto a Suelo No Urbanizable, salvo las áreas que resten entre el desvío Norte, a indicación por la Dirección Regional de Carreteras, Puertos y Costas y el núcleo, a fin de una terminación adecuada de la estructura urbana y evitar la colmatación de dicho desvío.

Respecto al Suelo A.U. residencial en la zona Norte, intervenciones del Sistema General de Defensa se deberá incluir de una parte la protección específica prevista en la normativa vigente, y de otra se definirá un segundo cinturón o ronda Norte, en su caso no completo por debajo del desvío Norte de la Carretera de Murcia, que enmarcará las áreas así clasificadas.

En este orden de ideas y hasta tanto se fije dicha protección quedará excluido todo el A.U. residencial a la izquierda de la Ctra. de Roldán por encima del posible 2.º semicinturón, que pasaría por tanto a Suelo No Urbanizable e igualmente el A.U. residencial entre Carretera de Balsicas y San Javier por encima de los Ruices, así como el sector A.U. residencial a la derecha de la Ctra. de San Javier.

El Suelo A.U. residencial por encima del primer vial de circunvalación debe terminarse adecuadamente mediante un segundo vial de borde o semicircunvalación.

Todos los sectores A.U. residencial desde la conexión de dicho primer vial con la Ctra. de Los Alcázares, a ambos márgenes de la misma, en dirección Torre Pacheco-Los Alcázares, deben desclasificarse pasando a Suelo No Urbanizable a fin de evitar la congestión de aquella y la dispersión lineal de la estructura urbana.

En cuanto al Suelo A.U. en la Zona Sur del casco por debajo del Barrio de San José Obrero, limitado por la carretera de La Palma, deberá ampliarse hacia el Sur hasta la carretera del IRYDA que sirve de circunvalación Sur hasta núcleo y hacia el Oeste hasta el camino existente, incorporando de la misma forma a esta clase de Suelo el urbano previsto en las Normas Subsidiarias a espaldas de la estación de servicio de la Carretera de La Palma, al objeto de conformar un área debidamente estructurada e incardinada en el desarrollo urbano.

Desde la Carretera de La Palma hasta la de Los Alcázares debe desclasificarse todo el Suelo A.U. residencial que resulte por debajo del vial Sur, definido como prolongación del vial de borde del Barrio de San José que conecta con la Ctra. de IRYDA en Barrio de Los Martínez y prolongación hasta el borde del suelo urbano en la margen derecha de la Carretera de Los Alcázares.

Igualmente se desclasifica el A.U. industrial de ambos márgenes de la Ctra de La Palma, que pasará a Suelo no Urbanizable, a efectos de evitar la colmatación de dicha carretera y la dispersión de las actuaciones. Todas estas modificaciones que se incluyen en este apartado se consideran sustanciales por afectar a la clasificación del Suelo y deberán exponerse a información pública.

7.2. Pedanías

7.2.1. Balsicas

7.2.1.1. Suelo Urbano y Apto para Urbanizar

Se terminará adecuadamente el borde urbano Sur, desde el ferrocarril hasta la Carretera de Roldán, de modo que en el primer tramo hasta el Castillo Ros se eliminen las traseras previstas mediante un vial delimitador adecuado, dando continuidad a las calles transversales.

Igualmente pero con tratamiento distinto en el sentido de tapar medianeras se establecerá un viario de borde continuo para el tramo comprendido desde el Castillo Ros hasta el Barrio del Carmen. Dichos tramos viarios se unirán a la altura de la plaza de la Iglesia para dar continuidad a los

Todo el entorno posterior al Castillo Ros quedará como Suelo no Urbanizable a fin de proteger las vistas del mismo.

Se desclasificará el Suelo Apto para Urbanizar previsto en las Normas Subsidiarias al Sur y Este de la población, dado que el Suelo Urbano semiconsolidado y el resto de áreas Aptas para Urbanizar previstas son suficientes para el desarrollo previsible de la pedanía, además de proteger las vistas del Castillo Ros y el futuro trazado de la variante de la carretera de San Javier.

Debe desclasificarse el sector A.U. residencial previsto en la margen izquierda de la Ctra. de Murcia por no estar estructurado, debiendo en cambio completarse adecuadamente la terminación del suelo urbano del barrio de los Gaones.

El área Apta para Urbanizar Residencial junto al Polideportivo deberá delimitarse en su extremo Este por el camino o vereda existente en las proximidades del cementerio, quedando el resto como Suelo No Urbanizable, a fin de estructurar adecuadamente la trama urbana en esa zona.

De la misma forma pasarán de Suelo Urbano 4a Industrial a A.U. 4b Industrial los terrenos así clasificados entre el F.F.C.C. y Carretera de Sucina. Todas estas modificaciones incluidas en este apartado se consideran sustanciales por afectar a la clasificación del Suelo y deberán someterse a información pública.

7.2.2. Roldán-Lo Ferro

7.2.2.1. Suelo Urbano y Apto para Urbanizar

El Suelo Urbano y A.U. industrial al otro lado del desvío de la Ctra. de Balsicas, en la intersección prevista con la carretera de Murcia debe desclasificarse y pasar a Suelo no Urbanizable, ya que desvirtuaría el sentido del mencionado desvío.

Igualmente se desclasificará el Suelo Apto para Urbanizar Residencial junto al propuesto desvío Sur pasando a Suelo no Urbanizable debiendo definirse un Polígono de Actuación en Suelo Urbano con el área semiconsolidada 2b, en el Barrio de Los Segados, y parte del Suelo Apto para Urbanizar Residencial colindante al objeto de una terminación adecuada de la trama urbana cubriendo las medianeras de edificación a la Carretera de Fuente Alamo.

El Suelo urbano Industrial 4b entre Carretera de Balsicas y Desvío de aquella, debe pasar a A.U. industrial como anteriormente se aprobó por el Ayuntamiento en la primera elevación de las Normas Subsidiarias. La delimitación de las actuaciones debe incluir el vial de borde del desvío para garantizar su ejecución en el desarrollo de los mismos.

La separación de esta área con la prevista Apta para Urbanizar Residencial colindante, tendrá en cuenta la viabilidad de ambas en cuanto a la superficie que debe asignar a cada una de ellas.

Para evitar la colmatación de la carretera de Balsicas, hasta tanto se ejecute el desvío, deberá desclasificarse el Suelo Apto para Urbanizar Residencial entre Roldán y Lo Ferro, o al menos no incluir el área inferior dado que no está estructurada por vial o sistema general alguno.

Dado el Suelo Urbano no consolidado previsto en la Zona Este de la población (3 Polígonos de Actuación) no es necesaria la clasificación del A.U. residencial entre ellos y el previsto desvío Sur. Por tanto debe desclasificarse, pasando a Suelo No Urbanizable.

Igualmente el apéndice de Suelo Urbano, que como ampliación respecto a la anterior elevación de las Normas y fruto de un convenio urbanístico aparece como Polígono 2c reparable en la Carretera de Torre Pacheco y con cesiones de parcelas edificables, debe desclasificarse ya que el suelo no tiene las características exigidas por la Ley para su clasificación como Suelo Urbano y produce igualmente la congestión de la Carretera, por tanto debe pasar a Suelo No Urbanizable.

El Sector A.U. residencial entre Los Almeras y el Polideportivo Municipal deberán reestructurarse, fijando las cesiones del futuro Plan Parcial en las proximidades de aquél, al objeto de su adecuada incorporación al proceso urbanizador del núcleo.

El Suelo Urbano del Barrio de los Cachimanes debe terminar adecuadamente la trama urbana propuesta completando manzanas y eliminando medianeras y ordenación adecuada a través del viario.

El Suelo Apto para Urbanizar Residencial colindante debe desclasificarse pasando a Suelo no Urbanizable dada la desconexión con la trama urbana y la colmatación que produce del borde de la Carretera de Torre Pacheco.

El Suelo Urbano Industrial 4a y 4b en los bordes de la Carretera de Fuente Alamo y futuro desvío Norte, debe desclasificarse y pasar a Suelo No Urbanizable. Todas las modificaciones incluidas en este apartado se consideran sustanciales por afectar a la clasificación del Suelo y deberán someterse a información pública.

7.2.3. Dolores de Pacheco

El desvío sur de la carretera de San Javier, resulta incompleto y el de la Carretera de Los Alcázares a San Cayetano está sin concluir ya que depende del término de San Javier, debe por tanto reestudiarse la red general viaria en función de las propuestas realizadas por la Dirección Regional de Carreteras, Puertos y Costas.

De tal forma el A.U. residencial previsto desde el caso urbano hasta aquél debe desclasificarse o en su caso reestructurarse en orden dicha propuesta.

El Suelo Urbano Industrial 4a en la margen izquierda de la Carretera de San Cayetano debe desclasificarse ya que objetivamente no satisface las características exigidas para suelo urbano, así como el A.U. residencial colindante, debiendo pasar a A.U. 4b industrial en su totalidad y pasando a urbano residencial las edificaciones existentes.

La ampliación del suelo urbano colindante con un área ya sin consolidar, fruto de convenio urbanístico y que da frente a un camino de IRYDA, sujeto a Polígono de actuación 2c sin cesiones de espacios libres o equipamientos deben desclasificarse y pasar en su caso a Suelo A.U. residencial. Todas las modificaciones incluidas en este apartado se consideran sustanciales por afectar a la clasificación del Suelo y deberá someterse a información pública.

7.2.4. San Cayetano

Debe desclasificarse el Suelo Urbano y A.U. colindante con el acceso y con Ctra. de San Javier pasando a completarse la trama urbana en el acceso al núcleo. Esta modificación se considera de carácter sustancial y deberá exponerse a información pública.

7.1.3. Suelo no urbanizable

Debe grafarse en el plano de clasificación y de estructura orgánica y general del territorio cada categoría de Suelo No Urbanizable. La divisoria en el Suelo No Urbanizable de interés agrícola vendrá definida por el canal del trasvase.

Debe incluirse una nueva categoría N.U. de especial protección del espacio físico y protección paisajística a fin de proteger el Cabezo Gordo en concordancia con el acuerdo de la C.U.M. para el cual se delimitará el área prevista en el proyecto redactado por la Dirección Regional de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente, y en sus determinaciones se estará a lo que disponga la aprobación definitiva de aquél; así como el área de interés cultural y recreativo del Pasico donde en su caso igualmente se redactará un plan especial de protección, de la misma manera cualquier otra zona de interés específico en el municipio.

Dentro de la normativa habrá que modificar la definición de núcleo de población para adaptarla a las características de los núcleos rurales ya que de lo contrario no será posible la edificación en ellos dentro del S.N.U. debiendo por tanto establecerse dos modalidades de núcleo de población.

7.3. Zonificación

7.3.1. Determinaciones generales

Deben acotarse el ancho de todas las alineaciones, al menos las de nueva creación o aquellas que se modifiquen.

Deben aportarse el cuadro de superficies de Suelo Urbano y apto para Urbanizar en cada núcleo, así como de los espacios libres y equipamientos existentes y propuestos.

Igualmente deberá incluirse un estudio comparativo de polígonos o unidades de actuación en suelo urbano, especificando su superficie y la de las cesiones que se realizan de modo que en cada núcleo o áreas homogéneas del mismo aquéllas sean similares.

Deberá en todo caso clasificarse adecuadamente el suelo calificado como Sistemas Generales. En Suelo A.U. colindante con viarios generales, deberán incluir sus límites para garantizar su ejecución.

Deberá incluirse un catálogo de elementos de interés a proteger, conservar o restaurar, sin perjuicio de la protección que la Zona 5 establezca en su entorno (Castillo Ros, Ermita El Pasico, Casa Fontes al Sur del núcleo de Torre Pacheco).

7.3.2. Zona 1. Casco urbano

Debe considerarse:

a) No se ha recogido la condición impuesta en el acuerdo de la C.U.M. de permitir 4 plantas sólo para calles mayores de 10 m. de anchura al considerarlo el Ayuntamiento muy restrictiva. No obstante debe mantenerse esa condición ya que 3 plantas es la altura idónea para el casco central de Torre Pacheco, dada la anchura del viario, y la edificación actual.

b) Debe suprimirse la condición de definición de alturas en calles de ancho variable, como media ponderada de las anchuras medias de cada manzana, debiendo en su caso fijar las alturas manzana por manzana, o aportar callejero definiendo alturas por tramos de calle entre manzanas.

La altura mínima será 1 planta menos.

Debe regularse más específicamente los usos, de modo que cuando se indica toda clase de vivienda se refiera a unifamiliar o colectiva, en los industriales deberán especificarse los molestos permitidos, en función de la potencia de la instalación.

Debe eliminarse la referencia a usos de hoteles, restaurantes, locales de diversión en parcela única con edificabilidad máxima de 2 m²/m² lo que parece dar a entender una permisibilidad en el fondo edificable en las plantas altas, debiendo estarse a las características generales de la zona.

Debe suprimirse la referencia a las calles peatonales.

Debe fijarse una fachada mínima y superficie mínima de parcela para las posibles parcelaciones.

Las condiciones estéticas deben concretarse en cada núcleo.

En caso de solares con fachadas opuestas a dos calles de distinta altura deberá contemplarse el caso de anchos menores de 15-20 m.

Debe establecerse la prohibición de vivienda en sótano y semisótano e imponer condiciones higiénicas al uso de talleres, almacenes e industrias aunque guarden relación con el edificio. Igualmente se establecerá en cada caso la ocupación total o parcial del sótano.

7.3.3. Zona 2. Ensanche

En sus diversas categorías.

Debe considerarse.

7.3.3.1. Zona 2A. Transición de ensanche en conservación.

Norma 2a-1: Debe eliminarse el párrafo de "o Zona sin consolidar en las que se fije estrictamente la tipología de las distintas zonas del suelo urbano deben ser reguladas en condiciones de volumen, uso, estéticas e higiénico-sanitarias.

Norma 2a-2. Debería pormenorizarse en cada área particular colmatada de cada núcleo, regulando en las Normas el uso y condiciones de edificabilidad de tal forma que no quedasen a ulteriores interpretaciones, introduciendo de paso las mejoras que se creyeran pertinentes en la reposición de la edificación.

7.3.3.2. Zona 2B. Transición de ensanche en colmatación

Norma 2b-2. Debe completarse esa tipología ya que la limitación de fondo edificable resulta muy estricta, con otras tipologías de edificación unifamiliar en hilera, adosada o pareada sin elementos comunes o incluso agrupada de vivienda colectiva (bloque abierto), dándose las condiciones de ocupación volumen y retranqueos. Debe por tanto distinguirse las siguientes tipologías:

2b-1. Manzana cerrada en vivienda unifamiliar o colectiva inclusive con la condición de vivienda unifamiliar con patio y retranqueo de alineaciones.

2b-2. Vivienda unifamiliar adosada, en hilera o pareada sin elementos comunes (retranqueos a linderos y alineación).

2b-3. Vivienda unifamiliar agrupada o colectiva en bloque abierto.

Para las dos segundas habrá que fijar condiciones de parcela mínima, fachada mínima, ocupación, volumen edificable y retranqueos, siendo las alturas máximas las de la Zona 2b.

Con estas tres tipologías habrá que zonificar las áreas de ensanche, de modo que resultaran homogéneas y no como en la situación propuesta donde sería frecuente el cambio tipológico entre manzanas colindantes.

La altura mínima será una planta menos de la máxima permitida.

Deberá fijarse la ocupación del sótano en retranqueos, y el vuelo permitido sobre aquéllos.

7.3.3.3. Zona 2C. Polígono reparable

Debe eliminarse esta zona, ya que no define condiciones de volumen, uso y estéticas y de higiene, sino que define los polígonos o unidades de actuación a gestionar en suelo urbano para la cesión de espacios libres y equipamientos y costear la urbanización.

Por tanto debe zonificarse con las tipologías anteriores cada unidad de actuación definida según su mayor acomodación con el entorno en cada caso.

Además es contradictorio ya que el Ayuntamiento no tiene previsto iniciar los expedientes de reparcelación, por tanto se fijará como sistema de actuación el de compensación salvo aquellos que por interés municipal en su gestión se prevea por cooperación.

7.3.3.4. Zona 3. Ciudad jardín

Debe fijarse edificabilidad en este caso con parcela mínima de 400 m², no debiendo ser superior a 0'5 m²/m².

7.3.3.5. Zona 4. Almacén e Industria

En suelo urbano debe posibilitarse la edificación aislada 4b, aunque con usos restringidos a los de zona 4a, además de posible retranqueo a alineaciones oficiales.

En 4a debe permitirse industrias pequeñas no molestas o con medidas correctoras adecuadas.

Debe especificarse si es posible el uso de vivienda compatible en planta de piso, vinculada a la instalación (propietario, guarda, etc).

En 4a la altura máxima podría ser de 7'00 m.

En la zona 4b para suelo A.U. deberá suprimirse la edificabilidad sobre parcela neta, ya que es más correcto fijar las condiciones de parcela (ocupación retranqueo y alturas) y la intensidad global del sector que será de 0'6 m²/m² dando el plan parcial la edificabilidad sobre parcela neta en las distintas zonas que establezca.

En 4b la vivienda en industria, vinculada a la misma (propietario, guarda, etc.) bastará con parcela mínima de 1.000 m².

7.3.3.6. Zona 5. Parques y jardines privados con intereses paisajísticos

Se deberá establecer un catálogo de los edificios de interés dentro de estas áreas, indicando las actuaciones de rehabilitación, conservación o renovación posibles y sus determinaciones con independencia de la protección de las áreas ajardinadas de su entorno.

7.3.3.7. Zona 6. Parques y jardines públicos

Norma 6-3, debe eliminarse las referencias a las áreas incluidas en 2c, ya que son polígonos de actuación cuyo sistema de actuación se ha fijado de compensación.

En el Suelo A.U. las zonas 6 incluidas computan en las cesiones a realizar para los planes parciales, salvo que sea un Sistema General de Espacios Libres en cuyo caso el sistema será de expropiación o bien compensación con el sector colindante si a éste se le dota con un aprovechamiento por encima del resto de los sectores.

7.3.3.8. Zona 7. Equipamientos Colectivos

Debe especificarse una zona para los equipamientos privados que piensen mantenerse como tal. (hoteles, cines, teatros, etc.).

Deben zonificarse según la categoría 1.º o 2.º.

En situación segunda deben fijarse retranqueos.

Iguals consideraciones que a la Norma 6-3.

7.3.3.9. Zona 8. Comunicaciones y transportes

Con independencia de su calificación el suelo debe quedar clasificado en los planos de ordenación.

Debe zonificarse en cada caso con la categoría que corresponda.

En cuanto a protección de cauces, definición de línea de máxima Avenidas se estará a lo dispuesto en el Decreto de Previsión de Daños por Avenidas.

En las protecciones respecto suelo urbano, A.U. y no urbanizable y edificaciones del uso ferroviario se estará a lo dispuesto en su reglamento específico.

Se definirá el ancho de las protecciones específicas en las áreas de desvíos de carreteras hasta tanto se ejecuten (Torre Pacheco, Balsicas, y Roldán).

Las Estaciones de Servicio deben calificarse como equipamientos privados.

Deberán establecerse condiciones generales de protección del paisaje, relativos a actuaciones que se prevean la posible afectación al equilibrio ecológico y al paisaje natural.

7.3.3.10. Zona A.U. Apto para urbanizar

En la Norma A.U.-2 debe eliminarse la condición de aprobación previa de proyecto de delimitación del sector, pero este además de la superficie exigida deberá contar con los requisitos previstos en el artículo 38 del Reglamento de Planeamiento y no podrá dejar enclaves que no satisfagan ambos requisitos.

Norma A.U.-3. En Sectores industriales A.U. 4b la edificabilidad global del sector será de 0'6 m²/m².

En sectores A.U. residencial la edificabilidad de acuerdo con las previsiones de la Memoria, será de 0'5 m²/m² con una densidad máxima de 40 viv/Ha.

Debe eliminarse la excepcionalidad de edificios de 6 plantas en el 1'5% de la superficie del sector, debiendo mantenerse en todo caso 3 plantas de altura máxima.

La separación entre bloques abiertos será igual a la altura de la edificación con un mínimo de 10 m.

En los sectores a compensar Sistema General de Espacios Libres la densidad podrá ser de 50 viv/Ha y la edificabilidad 0'55 m²/m².

El aparcamiento privado será de 1 plaza/vivienda o 100 m² construidos en otros usos.

7.4. Normativa Suelo No Urbanizable

N.U. 2.1b) Las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución mantenimiento y servicio de las obras públicas, serán las especificadas de instalaciones al borde de la carretera según las previsiones del Reglamento de Carreteras. Deberá fijarse en las Normas unas condiciones específicas de regu-

lación de edificación y distancias mínimas entre ellas que serán: Ocupación 10% 2 plantas de altura máxima retranqueo a carretera 25 m. y a resto de linderos 10 m.

N.U.-2.1.d) El Concepto de núcleo de población no debe regir para los núcleos rurales en S.N.U. ya que sería imposible su tramitación a través del artículo 43.3 de la Ley del Suelo, por lo que en el mismo se hará la salvedad de incumplimiento de las determinaciones 1.º y 2º para los núcleos rurales y la condición 3.º (Parcela mínima y retranqueos) será distinta a la Norma N.U.-3 en estos casos.

En la Norma N.U.-3 además de parcela mínima se fijará retranqueos mínimos que serán en todo caso de 10 m.

N.U.-3. Debe suprimirse el uso exclusivo de la edificación por el propietario o administrador.

La superficie destinada a vivienda de 300 m² es excesiva debiendo reducirse a 150 m².

En las sucesivas edificaciones de viviendas o construcciones auxiliares de la explotación en función de la agregación de superficies, deberán cumplirse las distancias previstas en la definición de núcleo de población a efectos de que el mismo no se forme.

Deberán fijarse en N.U.-a y N.U.-b las condiciones de edificabilidad de naves y almacenes directamente vinculados a la explotación agrícola. (5% de ocupación retranqueos 15 m. altura máxima 2 plantas 7 metros) parcela mínima 20.000 m² y 50.000 m² salvo instalaciones de interés social, para la que se fija parcela mínima 1 Ha, ocupación 15% altura 1 planta.

N.U.-5. Es una reserva la ampliación de vivienda familiar que no cumpla las condiciones si está construida antes de 1960 por tanto deberá eliminarse.

N.U.-6. En cuanto al Régimen de Cooperativa previsto en las Normas a los efectos de que no se produzca una reserva de dispensación, deberá establecerse que las edificaciones que resulten no formen núcleo de población.

N.U.-7. En los núcleos rurales indicados que ya de por sí forman núcleo de población donde se prevé la posible edificación al borde de vía pública deberá expresarse que la edificación sólo se podrá realizar en un radio de 200 m. del centro de gravedad del núcleo y las condiciones de edificabilidad establecerán la altura máxima en 2 plantas y en los casos de edificación aislada la parcela mínima será de 1.000 m², eliminándose la limitación de 3 viv./año y la justificación del empadronamiento.

8. Generales

Deberán incorporarse normas de urbanización para la ejecución en Suelo Urbano y Apto para Urbanizar, así como ordenanzas municipales de tipo general relativas a condiciones de volumen, edificación y uso, además de las generales de tipo estético, higiénico y de salubridad en las edificaciones.

Contra la presente Resolución cabe interponer Recurso de Reposición ante el Consejero de Política Territorial y Obras Públicas, previo al Recurso Contencioso-Administrativo, en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente a su publicación".

Lo que se publica para general conocimiento.

Murcia a 4 de junio de 1987.—El Director Regional de Urbanismo Arquitectura y Vivienda, José Alberto Sáez de Haro