

## IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

### Murcia

#### **62 Anuncio de aprobación del texto refundido de la memoria -julio de 2019- y los planos 17.A, 18.A y 19.A del Plan Parcial del Sector ZT-SB2 "Conjunto terciario-dotacional al Oeste de Patiño. San Benito". Expte. 210/01.**

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Murcia, en sesión celebrada el día 31 de octubre de 2019, acordó aprobar el Texto Refundido de la Memoria -julio de 2019- y los planos 17.A, 18.A y 19.A del Plan Parcial del sector ZT-SB2 "Conjunto terciario-dotacional al oeste de Patiño. San Benito".

Contra el referido acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse 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 al de aparición del presente anuncio en el Boletín Oficial de la Región de Murcia.

El texto de las normas urbanísticas contenidas en el texto refundido de la Memoria de julio de 2019 es el siguiente:

#### **"8. NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS**

##### **8.1 GENERALIDADES**

Las presentes NORMAS URBANÍSTICAS tienen por objeto la regulación de las actividades de edificación y uso del suelo en el Plan Parcial, y por tanto, las condiciones que han de tener en cuenta, para su cumplimiento, las futuras parcelaciones y edificaciones en todos y cada uno de los aspectos siguientes:

- Edificabilidad (volumen, altura, ocupación)
- Usos permitidos
- Aparcamientos
- Parcela mínima

Sobre la definición de conceptos no parece necesario por tener el mismo significado que el contenido de las NNUU del Plan General de Ordenación Urbana de Murcia.

Su ámbito de aplicación se refiere exclusivamente al área apta para urbanizar que se define en la memoria y planos del presente proyecto.

##### **8.2 NORMAS DE CLASIFICACIÓN GENERAL DE LOS USOS**

###### **8.2.1. USO Terciario**

###### **UNIDAD DE ACTUACIÓN ÚNICA.**

Es de aplicación en las parcelas denominadas TC1, TC2, TC3, TC4, TC5 y TC6, tal y como viene reflejado en el plano de zonificación y usos pormenorizados. Afectando a una superficie de 108.057,58 m<sup>2</sup> de parcelas con una edificabilidad de referencia de 115.796,55 m<sup>2</sup>.

Como consecuencia de las expropiaciones realizadas para la ejecución de viales en Ronda Sur, tal y como se especifica en el apartado de observaciones de la ficha del sector, y vial de acceso a las instalaciones terciarias de la gran superficie de Makro, es preciso reconocer como edificabilidad proveniente

de Sistemas Generales Adscritos al Sector ZT-SB2 5.692,12 m<sup>2</sup>., que sumada a la edificabilidad de referencia asignada al sector y al incremento del 10% de la misma por aumento, en la misma proporción, de las cesiones sobre equipamientos y zonas verdes hace un total de 133.068,32 m<sup>2</sup>.

#### PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE

En este plan parcial la parcela mínima viene condicionada por las dimensiones de la parcela neta y por el tamaño de las fincas aportadas, así como, por el número de propietarios que la integran y queda establecida de la siguiente forma:

- Parcelas TC1: 1.000 m<sup>2</sup> de parcela mínima.
- Parcela TC2, TC3, y TC4: 500 m<sup>2</sup> de parcela mínima.
- Parcelas TC5 y TC6: 250 m<sup>2</sup> de parcela mínima.

#### ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

Al ser este plan parcial de Uso Servicios la altura de las edificaciones será libre según necesidad de las futuras instalaciones que se implanten en el sector con las limitaciones que se describen a continuación:

- 1 - Parcelas TC1 y: Cuarenta y siete metros o Quince plantas
- 2 - Parcela TC2, TC3 y TC4: Veintitrés metros o Seis plantas más Ático
- 3 - Parcelas TC5 y TC6: Veintiséis metros u Ocho plantas

La altura de las plantas será a razón de 5 metros para la planta baja y 3 metros para el resto.

Se establece menor altura para las parcelas que lindan con la trama residencial y mayor altura para las situadas estratégicamente en el centro del sector con frente a la Ronda Sur y a la autovía A30 (Murcia-Cartagena), cuya altura máxima de 47 metros o 15 plantas ha sido informada de forma favorable en el informe de fecha 27 de octubre de 2.010 de la Demarcación de Carreteras de Murcia, con la única exigencia de que en las nuevas construcciones se realice los correspondientes estudios de niveles sonoros para garantizar los adecuados niveles acústicos.

La fachada de los áticos se retranqueará hasta que su punto más alto intercepte el plano teórico trazado con una inclinación de 45.º desde el encuentro de los planos de fachada, sin que pueda estar volado sobre la alineación de la parcela. La cubierta de los áticos será plana. La altura de cerramiento de las parcelas de aprovechamiento privado queda limitada a 1,5 m.

#### EDIFICABILIDAD

Su superficie y edificabilidad queda reflejada en el anexo I "CUADRO DE SUPERFICIES, USOS Y APROVECHAMIENTOS", siendo la misma para las parcelas de uso terciario de 1,23 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. No obstante y para facilitar las adjudicaciones en el proyecto de reparcelación a realizar se podrá variar la edificabilidad correspondiente de cada parcela en un  $\pm$  10% de la que por superficie le corresponda.

La edificabilidad de referencia del sector es de 0,5 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>. Amparándonos en el TRLSRM, el artículo 106, apartado D, incrementamos la edificabilidad del sector en un 10%, quedando en 0,55 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y, en la misma cuantía, el porcentaje de cesiones y dotaciones.

Como consecuencia de las expropiaciones realizadas para la ejecución de los viales de la Ronda Sur, la bolsa de suelo situada entre el límite del P.P. CR4, dicha ronda sur y la autovía a Cartagena, y a la que se le reconoció 1m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> en el P.P.

CR4, disfrutará de un aprovechamiento adscrito al ZT-SB2 de 0.3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Todo ello de acuerdo con los plenos de 29 de Julio de 1.993, 30 de marzo de 1.994, 23 de junio de 2.000 y 28 de abril de 2.005. en virtud de aquellos, la edificabilidad adscrita a este sector asciende a 5.692,12 m<sup>2</sup>, y que deberá ser reconocida en la proporción que dictamine los servicios técnicos de la Gerencia de Urbanismo a favor de D. Juan A. Gálvez, D. Mateo y José Sánchez, D.<sup>a</sup> Carmen Olmos, D.<sup>a</sup> Peligros Olmos, D. Antonio Olmos, D. Francisco Olmos, D. Pérez Mateos, D. Carlos Brugarola, D.<sup>a</sup> María Brugarola, D. Antonio Brugarola y D. Antonio Díaz, que deberán figurar en la relación de afectados por el Plan Parcial.

Es preciso reconocer 5.692,12 m<sup>2</sup> de edificabilidad adscritos al Sector ZT-SB2 como consecuencia de las expropiaciones provenientes de la Ronda Sur que, en su momento, el Ayuntamiento de Murcia le reconoció a los propietarios afectados. Se acompaña copia del informe en el ANEXO VIII de esta memoria.

#### OCUPACIÓN EN PLANTA

La ocupación máxima, sobre rasante, de las parcelas será del 70% destinando a espacio libre ajardinado de carácter privado, al menos, el 10% del resto de la parcela neta no ocupado.

En relación a las TC4, TC5 y TC6 se podrá ocupar el 100% de la superficie, actuando mediante proyecto unitario de conjunto o estudio de detalle en la totalidad de la manzana para no generar problema de medianerías.

#### USOS PORMENORIZADOS

Para esta unidad de actuación, tal y como recogen las NNUU, son: Comercios, oficinas y servicios profesionales, restauración, espectáculos y ocio, hospedaje e instalaciones dotacionales y de servicios públicos. Se admiten como uso compatible las estaciones de servicio y los invernaderos o viveros comerciales existentes.

Los usos terciarios, representados por las zonas TC1, TC2, TC3, TC4, TC5 y TC6, podrían albergar usos de suelo más restrictivos desde el punto de vista acústico, como podría ser el uso de hospedaje o sanitario-docente y cultural, por tanto:

a. De acuerdo con los límites acústicos a no superar que marca el Decreto 48/98 (60/50 Db(a) día/noche para sanitario, docente, cultural; y 65/55 dB(A) día/noche para uso hospedaje), las zonas TC4 y TC5 soportarían niveles por encima de 60 dB(A) día, y 50 dB(A) noche, por lo que se debe limitar el uso sanitario-docente-cultural en dichas parcelas, o, imponer las medias necesarias que garanticen su cumplimiento. El uso hospedaje estaría únicamente limitado en la zona TC6, donde en caso de ubicarse debería situarse en la zona más alejada de la autovía y donde cumpla con el valor 65/55 dB(A) día/noche, o proponer las medidas adecuadas que aseguren que se cumplen con los niveles exigibles.

b. De acuerdo con los límites acústicos que marca el Real Decreto 1367/2007 para áreas urbanizadas nuevas (55/45 dB(A) día, tarde/noche para sanitario, docente, cultural; y 65/60 dB(A) día, tarde/noche para uso hotelero), las zonas TC4 y TC6, y unas pequeñas parcelas de suelo de las zonas TC1, TC3 y TC5 soportaría niveles por encima de 55 dB(A) día, y 45 dB(A) noche, por lo que se debe limitar el uso sanitario-docente-cultural en las parcelas TC4, y en el resto de parcelas, se deberán ubicar dichos usos en aquellas zonas donde se cumple con la normativa (o, en su caso proponer las medidas correctoras necesarias que garanticen su cumplimiento).

### 8.2.2 USO DE EQUIPAMIENTOS

Según el punto 4 del artículo 6.5.4. Conjuntos Terciarios (ZT) del P.G.O.U. de Murcia: "De la superficie de parcelas netas del sector, una vez descontada la superficie destinada a viario y espacios libres, corresponderán a equipamiento de dominio público de cesión al municipio las superficies que se deriven de la aplicación de la legislación urbanística sin que en ningún caso puedan ser inferiores a un 15% de las parcelas netas, en los términos de lo dispuesto en el artículo 3.6.7 b").

Por otro lado, el apartado f.2 del artículo 106 de la L.S.R.M. especifica que: "f) Fijación de las reservas para equipamientos de dominio y uso público en función del uso global del sector, en las siguientes cuantías y para los destinos que se indican, debiendo contenerse una justificación pormenorizada de las necesidades específicas: 2. Uso global de actividad económica: reserva mínima del 5 por ciento de la superficie del sector con destino a usos deportivos y sociales, en la proporción adecuada a las necesidades propias del sector".

Debido al aumento de la edificabilidad en un 10%, las cesiones se incrementarán en la misma proporción, siendo la reserva mínima de equipamientos del 5,5 por ciento de la superficie del sector.

| Superficie parcela neta   | Cesión mínima exigida 15% parcela neta según PGOU | Cesión mínima exigida 5,5% parcela neta según LSRM | Cesión plan parcial      |
|---------------------------|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------|--------------------------|
| 127.279,58 m <sup>2</sup> | 19.091,94 m <sup>2</sup>                          | 12.737,62 m <sup>2</sup>                           | 19.222,00 m <sup>2</sup> |

Como se observa en el cuadro anterior, la cesión mínima exigida por el PGOU es muy superior a la exigida por la LSRM. Como se observa, nos ajustamos positivamente a la cesión exigida por el PGOU.

Estas ordenanzas son de aplicación a las parcelas designadas con las siglas DE en el plano de zonificación, superficie y volúmenes que ocupan una superficie de 19.222,00 m<sup>2</sup> quedando a criterio del Ayuntamiento de Murcia el uso que deberá asignarse.

Sus condiciones de edificación y edificabilidad serán las establecidas en el art. 3.6.7 del PGOU de Murcia a cuyo texto nos remitimos.

En el caso de que la zona denominada equipamientos DE1 situada cercana a la autovía, se destine a usos de suelo restrictivos (sanitario, docente, cultural, hospedaje, etc), y de acuerdo con las isófonas representadas en los planos 20.4 y 20.6 (planos relativos a isófonas proyectadas del periodo diurno y nocturno y medidas correctoras sobre usos de suelo), se tendrá en cuenta:

a. De acuerdo con los límites acústicos que marca el Decreto 48/98 (60/50 dB(A) día/noche para sanitario, docente, cultural; y 65/55 dB(A) día/noche para uso hospedaje), la zona DE1 cumpliría con dichos límites.

b. De acuerdo con los límites acústicos que marca el Real Decreto 1367/2007 para áreas urbanizadas nuevas (55/45 dB(A) día, tarde/noche para sanitario, docente, cultural; y 65/60 dB(A) día, tarde/noche para uso hotelero), la zona DE1 al completo estaría sometida durante la noche a valores superiores a 45dB(A), por lo que se deberá optar por no situar uso sanitario-docente-cultural en dicha zona DE1, o, en su caso, proponer las medidas correctoras necesarias que garanticen que se cumplen con los niveles citados.

La zona de equipamientos DE2, cuyos límites acústicos de acuerdo con la legislación aplicable son similares a los comentados en el apartado anterior para los usos más restrictivos, deberá tener en cuenta:

a. Atendiendo a lo especificado en el Decreto 48/98, la zona DE2 cumpliría con dichos límites.

b. Sin embargo, de acuerdo con los límites acústicos que marca el Real Decreto 1367/2007 para áreas urbanizadas nuevas, habría una pequeña zona (la más cercana a la autovía) que se coloca por encima de los 45 db(A) durante la noche, por lo que se deberá elegir la zona más alejada de la autovía para situar los posibles usos sanitario docente-cultural en dicha zona DE2, o, en su caso, proponer las medidas correctoras necesarias.

#### 8.2.3 USOS DE ZONAS VERDES

Esta ordenanza es de aplicación a las parcelas designadas con las siglas EV que tienen una superficie de 25.961,58 m<sup>2</sup>, existiendo igualmente una superficie de 14.043,54 m<sup>2</sup> que corresponde a zonas EW, que al no reunir los requisitos establecidos para las zonas EV se ordenan como EW. Sus condiciones de edificación serán las establecidas en el art. 3.7.4 y 3.7.6. respectivamente del PGOU de Murcia.

#### 8.2.4. USO DE SERVICIOS TÉCNICOS

Esta ordenanza es de aplicación a las parcelas designadas con las siglas CT que tienen una superficie de 290,50 m<sup>2</sup>. Sus condiciones de edificación serán las establecidas en el apartado 3. Infraestructuras básicas del artículo 3.8.1. del PGOU de Murcia.

#### 8.3. ACERAS Y APARCAMIENTOS

En virtud a la Orden VIV/561/2010, se establece que las aceras tengan un ancho de 2,60 metros, cumpliendo con lo establecido en dicha orden.

Son itinerarios peatonales accesibles aquellos que garantizan el uso no discriminatorio y la circulación de forma autónoma y continua de todas las personas. Siempre que exista más de un itinerario posible entre dos puntos, y en la eventualidad de que todos no puedan ser accesibles, se habilitarán las medidas necesarias para que el recorrido del itinerario peatonal accesible no resulte en ningún caso discriminatorio, ni por su longitud, ni por transcurrir fuera de las áreas de mayor afluencia de personas.

Todo itinerario peatonal accesible deberá cumplir los siguientes requisitos:

a) Discurrirá siempre de manera colindante o adyacente a la línea de fachada o elemento horizontal que materialice físicamente el límite edificado a nivel del suelo.

b) En todo su desarrollo poseerá una anchura libre de paso no inferior a 1,80 m, que garantice el giro, cruce y cambio de dirección de las personas independientemente de sus características o modo de desplazamiento.

c) En todo su desarrollo poseerá una altura libre de paso no inferior a 2,20 m.

d) No presentará escalones aislados ni resaltes.

e) Los desniveles serán salvados mediante vados peatonales de acuerdo con las características establecidas en el artículo 20.

e.1. El diseño y ubicación de los vados peatonales garantizará en todo caso la continuidad e integridad del itinerario peatonal accesible en la transición entre

la acera y el paso de peatones. En ningún caso invadirán el itinerario peatonal accesible que transcurre por la acera.

e.2. La anchura mínima del plano inclinado del vado a cota de calzada será de 1,80 metros.

e.3. El encuentro entre el plano inclinado del vado y la calzada deberá estar enrasado.

e.4. Se garantizará la inexistencia de cantos vivos en cualquiera de los elementos que conforman el vado peatonal.

e.5. El pavimento del plano inclinado proporcionará una superficie lisa y antideslizante en seco y en mojado, e incorporará la señalización táctil dispuesta en los artículos 45 y 46 a fin de facilitar la seguridad de utilización de las personas con discapacidad visual.

e.6. Las pendientes longitudinales máximas de los planos inclinados serán del 10% para tramos de hasta 2,00 m y del 8% para tramos de hasta 2,50 m. La pendiente transversal máxima será en todos los casos del 2%.

e.7. Los vados peatonales formados por un plano inclinado longitudinal al sentido de la marcha en el punto de cruce, generan un desnivel de altura variable en sus laterales; dichos desniveles deberán estar protegidos mediante la colocación de un elemento puntual en cada lateral del plano inclinado.

e.8. En los vados peatonales formados por tres planos inclinados tanto el principal, longitudinal al sentido de la marcha en el punto de cruce, como los dos laterales, tendrán la misma pendiente.

e.9. Cuando no sea posible salvar el desnivel entre la acera y la calzada mediante un vado de una o tres pendientes, según los criterios establecidos en el presente artículo, se optará por llevar la acera al mismo nivel de la calzada vehicular. La materialización de esta solución se hará mediante dos planos inclinados longitudinales al sentido de la marcha en la acera, ocupando todo su ancho y con una pendiente longitudinal máxima del 8%.

e.10. En los espacios públicos urbanos consolidados, cuando no sea posible la realización de un vado peatonal sin invadir el itinerario peatonal accesible que transcurre por la acera, se podrá ocupar la calzada vehicular sin sobrepasar el límite marcado por la zona de aparcamiento. Esta solución se adoptará siempre que no se condicione la seguridad de circulación.

El número de aparcamiento establecido en la U.A. es de 749 aparcamientos sobre una exigencia de 659, de los cuales, cada 40 o fracción, uno será para minusválidos (24 plazas para minusválidos).

Los aparcamientos públicos tendrán una dimensión de 2,20 m. X 4,50 m para los que estén en línea y de 2,50 x 4,50 para los que estén en batería. Los aparcamientos reservados para usuarios minusválidos serán en línea, de dimensiones 2,20 m. x 5,00 m, con un vado particular de 2,20 x 1,50 metros, y estarán ubicados contiguos a pasos peatonales para tener acceso a las aceras por los vados de estos.

#### 8.4. LICENCIAS

La concesión de licencias de edificación corresponde al ayuntamiento de Murcia, quien solo podrá concederlas en suelo que tenga la condición de solar, por contar con los servicios necesarios de acuerdo con la ley, o se asegure la ejecución simultánea de la edificación y la urbanización.

### 8.5 INSPECCION DE LAS OBRAS

La inspección técnica de las obras por parte del Ayuntamiento será preceptiva y permanente, sin perjuicio de la realizada por los promotores, con objeto de realizar las comprobaciones técnicas de todas las unidades en la forma que establezcan los respectivos pliegos de condiciones.

### 8.6 SISTEMA DE ACTUACIÓN

El sistema de actuación propuesto, para la Unidad Única de Actuación, es el de COMPENSACIÓN, descrito en el Reglamento de Gestión Urbanística y en la Ley del Suelo de la Región de Murcia. No obstante, si no se alcanzara acuerdo con el porcentaje de propietarios requerido para este sistema podrá utilizarse el sistema de CONCERTACIÓN INDIRECTA (Artículo 179 párrafo primero de la LSRM).

La Administración podrá modificar el sistema de gestión establecido y sustituirlo por cualquiera de los previstos de iniciativa pública si los propietarios no cumplen los plazos establecidos en los artículos 181 para el sistema de compensación y 179 para concertación indirecta.

### 8.7 ESTUDIOS DE DETALLE

De acuerdo con lo establecido en el reglamento de planeamiento, y tras la aprobación definitiva de este plan parcial, podrá redactarse Estudios de detalle, de acuerdo con el Art. 120 de la LSRM, con la finalidad exclusiva de:

1- Establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya estuviesen señaladas en el Plan, o adoptar y reajustar las existentes.

2- Ordenar volúmenes de acuerdo con las especificaciones propias del plan Parcial y completar la red viaria en vías interiores para acceso a los edificios cuya ordenación propone.

La ordenación de volúmenes no podrá suponer en ningún caso el incremento de porcentaje de ocupación del suelo, alturas máximas o edificabilidad ni el uso predominante asignado a la parcela.

No obstante, se podrá en todo caso reajustar volúmenes entre distintas manzanas siempre que no se alteren los parámetros de ocupación y volumen fijados en esta normativa.

### 8.8 PARCELACIONES

La división que se grafía en el plano de zonificación tiene carácter puramente indicativo dentro de cada zona de uso homogéneo. Sobre ellas podrá llevarse a cabo parcelaciones con las normas que se dan a continuación, según lo establecido en el Reglamento de Gestión.

Las parcelaciones son divisiones simultáneas o sucesivas en dos o más parcelas. Tendrán condición de indivisibles:

1- Las parcelas determinadas como mínimas.

2- Las parcelas iguales o menores que las determinadas en el plan, salvo si los lotes resultantes se adquieren simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes para integrarlos en una parcela mayor.

3- Las parcelas que hayan agotado su aprovechamiento.

### 8.9 INCIDENCIA AMBIENTAL

En el Proyecto de Incidencia Ambiental que acompaña al presente Plan Parcial quedan recogidas las siguientes determinaciones:

1.- La ordenación definitiva no supera los niveles de ruido máximo en el exterior:

Comercial: 70/60 leq (día/noche)

Zonas deportivas: 65/55 leq (día/noche)

Hoteles: 65/55 Leq (día/noche)

Zonas Verdes: 60/50 Leq (día/noche)

2.- En los lugares en lo que se superan dichos niveles se adoptaran las necesarias medidas correctoras.

3.- Las calles de más de 12 m disponen de alineaciones arbóreas.

Murcia, 16 de diciembre de 2019.—El Secretario General del Pleno, Antonio Marín Pérez.