

Murcia

9079 Aprobación definitiva del proyecto de Plan Parcial del Sector ZU-SP-GT4 «Ordenación Residencial de muy baja densidad de la Finca Los Santiagos» en la Tercia-Gea y Truyols.

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Murcia, en sesión celebrada el día 23 de diciembre de 2004, acordó aprobar definitivamente el proyecto de Plan Parcial del Sector ZU-SP-GT4 «Ordenación residencial de muy baja densidad de la Finca Los Santiagos» en La Tercia-Gea Y Truyols.

El acuerdo de aprobación definitiva disponía la necesidad de elaboración de un texto refundido que incorporara las modificaciones y rectificaciones derivadas de los informes de los Servicios Técnicos de la Gerencia de Urbanismo de fecha 9 de diciembre de 2004 y del Servicio Municipal de Protección Ambiental, texto refundido que ya ha sido presentado y del cual ha tomado conocimiento El Pleno del Excmo. Ayuntamiento en su reunión de fecha 26 de mayo de 2005.

Contra el referido acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse, con carácter potestativo, recurso de reposición ante el mismo órgano que lo ha adoptado, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de aparición del presente anuncio en el Boletín Oficial de la Región de Murcia, y, contra la resolución expresa o presunta de dicho recurso, recurso contencioso-administrativo ante la Sala de dicha Jurisdicción del Tribunal Superior de Justicia de Murcia, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a aquél en que sea notificada dicha resolución, si ésta es expresa, o desde que pueda entenderse desestimado por silencio administrativo.

Asimismo se podrá interponer directamente recurso contencioso-administrativo, ante el Organismo de dicha Jurisdicción y en el plazo indicados.

Igualmente, y de conformidad con lo dispuesto en el art.º 59.4 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y de Procedimiento Administrativo Común, y el art.º 194 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, el presente anuncio servirá de notificación para todos aquellos interesados en el expediente que sean desconocidos, se ignore el lugar de la notificación o, intentada ésta, no se hubiese podido practicar.

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

«5.1.- Normas generales.- Conceptos terminología:

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

Se regulan igualmente las condiciones a que deben ajustarse las parcelaciones, proyectos de obras de

urbanización y estudios de detalle. Los conceptos empleados y su terminología responden a los del P.G.O.U. de Murcia, y a los de la Ley del Suelo y sus reglamentos.

5.2.- Régimen urbanístico del suelo:

Es el propio del suelo clasificado por el planeamiento como suelo urbanizable, para el cual se ejercerá las facultades del derecho de la propiedad, dentro de los límites y en cumplimiento de los deberes establecidos por la L.S.R.M. El ámbito de aplicación será para toda actividad constructiva y usos y para cualquier tipo de edificación, así como para la regulación de espacios libres de uso público y tendrán carácter obligatorio desde el momento que se apruebe por la Administración este Plan Parcial, tanto para las personas físicas, como jurídicas y demás Organismos competentes en esta materia.

5.2.1.- Calificación del suelo. El suelo esta clasificado por el P.G. como Urbanizable sin Sectorizar, zona SP-, para desarrollos residenciales de muy baja densidad, por lo que el sector ha pasado a denominarse ZU-SP-GT4.

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

Zona RJ- TURISTICO-RESIDENCIAL

Zona DE- EQUIPAMIENTOS

Zona UC- USOS COMPLEMENTARIOS

Zona EV- ESPACIOS LIBRES

5.2.2.- Normas de desarrollo del plan.

5.2.2.1- Ordenación complementaria, estudios de detalle.

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

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

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

Los ED, respetaran las determinaciones del planeamiento que desarrollan, sin sobrepasar la edificabilidad que corresponde a los terrenos comprendidos en su ámbito, ni las alturas máximas establecidas, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquel, ni reducir la superficie de uso y dominio publico. En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes, debiendo contener a estos efectos el ámbito de influencia identificando los predios afectados.

5.2.3.- Sistema de actuación.

Para las unidades delimitadas se establece el Sistema de Concertación Directa

5.2.4.- Plazos de ejecución.

Para la ejecución del plan se prevén espacios temporales, correspondientes con las 6 unidades de actuación delimitadas.

El plazo de ejecución será de cinco años desde a contar desde la aprobación de los correspondientes programas de actuación, para cada una de las Unidades de Actuación delimitadas.

5.2.5.- Unidades de actuación.

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

5.2.6.- Delimitación de unidades de actuación.

La ejecución del plan parcial se podrá llevar a cabo, sin perjuicio de la delimitación propuesta, mediante la delimitación de nuevas unidades de actuación, según lo dispuesto en el art. 164 y 170. de la Ley del Suelo. La tramitación de los proyectos de delimitación de Unidades de Actuación se sujetará al procedimiento regulado en art. 142 de la Ley.

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

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

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

5.2.7.- Parcelaciones.

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

5.2.8.- Reparcelaciones.

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

5.2.9.- Proyectos de urbanización.

Los proyectos de urbanización que se redacten en desarrollo del presente Plan Parcial, se ajustarán a lo

dispuesto por los artículos 159 de la Ley y 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento y a las determinaciones de cálculo y diseño que se fijan en el plan parcial. La tramitación de estos proyectos se sujetará al procedimiento regulado en el art. 142 de la L.S.R.M.

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

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

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

5.3. Normas de edificación.

Las aplicables a este Plan Parcial son las correspondientes del P.G.O.U., para sus zonas específicas.

Las de carácter general del P.G.O.U. de Murcia.

Las propias del sector

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

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

Las propias del Plan Parcial.

5.3.1.- Condiciones técnicas.

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

5.3.2.- Condiciones de edificación.

Cumplirán con carácter general todas las edificaciones con las determinaciones siguientes de las OO.MM, de Edificación del P.G.O.U. de Murcia.

a) Disposiciones generales OO.MM. de edificación y uso del suelo.

b) Normas de planeamiento en suelo urbanizable de uso residencial.

c) Normas sobre prevención de incendios, Anexo a las OO.MM de edificación

5.3.3.- Condiciones estéticas.

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

5.4.- Normas de protección, de valores culturales y ambientales.

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

5.5.- Normas particulares de zona:

5.5.1. ZONA RJ: «Turístico-residencial áreas residenciales ajardinadas»

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

La tipología de edificación (RJ) corresponde a edificación exenta sobre parcela privada ajardinada (RJu). Se permiten a su vez dos subtipos: Vivienda unifamiliar aislada o Colectiva jardín con división horizontal tumbada (Rjc), así como viviendas unifamiliares adosadas (Rja). Estas tipologías se encuentran definidas en los Planos de Ordenación, no obstante pueden aparecer combinadas sobre un mismo espacio. Pudiéndose incorporar otros tipos más densos siempre que no se supere el 10 % de la superficie a ordenar.

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

Condiciones de uso

Uso característico: Se permiten viviendas, en la categorías de vivienda unifamiliares aisladas, adosadas o agrupadas sobre parcela privativa a común. Siempre que se actúe sobre manzanas completas de las definidas por el plan parcial se admiten sin limitación toda clase de usos turísticos, entendiendo como tales aquellos que vienen recogidos en la Legislación Sectorial de la Región de Murcia.

Uso compatible; se admiten, únicamente los usos propios de anexos de vivienda, tales como trastero, buhardillas, así como talleres domésticos, oficinas y servicios profesionales, y equipamientos, anexos al uso fundamental, así como el de aparcamiento.

Uso prohibido: se prohíbe el uso de almacenes y el industrial en todas sus categorías así como el dotacional por manzanas completas, y expresamente todas los relacionados como prohibidos por el P.G.O.U. para edificios de uso residencial, tales como: Lavadero

de vehículos, Horno de fabricación de pan, Talleres de chapa y pintura, de carpintería metálica, mecánicos y de madera, tintorerías y lavanderías de tipo industrial, academia de baile y de música, Discotecas e Imprentas, bares o locales con instalación musical así como actividades cuyos procesos conlleven la utilización de productos químicos o materiales peligrosos e inflamables

Condiciones de edificación

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

Tipología RJu

Edificabilidad sobre parcela neta	0,2771
Parcela mínima	400 m ²
Fachada mínima	10 ml
Diámetro inscrito	10 ml
Altura máxima	2 p = 7 ml
Retranqueo a fachadas	5 ml
Retranqueo a otros linderos	3 ml
Ocupación máxima	50%
Ocupación sótanos y semisótanos	50%
Fondo máximo	No se fija
Superficie total Zona RJu	142.534 m ² s.
Edificabilidad total Zona RJu	37.222,66 m ² t

La asignación pormenorizada sobre las parcelas resultantes se llevara a cabo a través del proyecto de Innecesariedad de reparcelación que podrá alterar la asignación de superficie edificable sobre parcela neta.

La edificabilidad de cada una de las manzanas será la descrita en los planos y en el cuadro 2.1, 2.2., 2.3.

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

Abierto a patio, y al menos dos de sus piezas habitables abren huecos a calle o espacio libre, público o privado que dé a espacio público, o cumpla las condiciones mínimas de los patios abiertos a fachada.

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

Dotación de aparcamiento.

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

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

Condiciones estéticas

La composición será libre. Los edificios tendrán aspecto cuidado.

Vallados

Las parcelas se pondrán cercar con muros de obra hasta una altura de 2,10 m con elementos sólidos opacos.

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

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

5.5.2.- Zona UC: «Usos Complementarios».

Objeto: Será de aplicación a la parcela señalada así en los planos de ordenación, con las condiciones específicas que se detallan a continuación, y sobre las que se establece como uso característico el de Equipamientos y Servicios definido por las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. para estas áreas. Dentro de la cual autorizan los usos pormenorizados permitidos, para este uso dominante.

Concepto: Se corresponde con la parcela señalada así en los planos de ordenación, para estos usos, que complementa funcionalmente al característico del sector, sin responderá reserva reglamentaria. En esta parcela, en relación justificada con el uso a desarrollar, podrán construirse las edificaciones que resulten necesarias para el desarrollo de la actividad en cuestión. Sus características serán definidas en el proyecto a desarrollar. La tipología constructiva prevista es singular, y sus condiciones de edificación se ordenan en las ordenanzas particulares.

Condiciones de Uso: Se admiten el Uso comercial, de equipamientos y servicios: deportivo, educativo, sanitario, asistencial, cultural, campamentos, hospedaje, restauración, ocio y espectáculos. Se excluye el uso residencial.

Usos prohibidos: Residencial, Naves e instalaciones industriales.

Condiciones de la parcela:

La parcela señalada tiene el carácter de indivisible, el proyecto a desarrollar será unitario. (*)

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

Edificabilidad

La edificabilidad total para esta zona es de: 4.173,45 m²

La superficie incluida en esta zona es de: 41.063 m²

Posición:

Fondo máximo: No se fija.

Ocupación máxima: 10%

Retranqueos a linderos y viales: 10 m y H Altura máxima 3 pl. (11m).

Aparcamiento: dentro de la parcela se dispondrán plazas de aparcamiento a razón de una por cada 100 m². de edificación ,sus dimensiones mínimas serán de 2,20 x 4,50 (metros). Las plazas podrán situarse en el exterior de la edificación, dentro de las bandas de retranqueo. En este caso podrán cubrirse pero no cerrarse. Las condiciones del garaje y las dimensiones de las plazas serán las previstas por el P.G.O.U. con las condiciones particulares para cada uno de los usos permitidos

Condiciones de Higiene y Estética: Se estará a lo dispuesto por las O.O.M.M. del P.G.O.U.

5.5.3.- Zona de: «Equipamientos».

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

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

Condiciones de uso. Usos Permitidos:

Se determina como uso general el deportivo: Se corresponde con instalaciones deportivas, tanto al aire libre como cubiertas. Las instalaciones complementarias propias de estos centros, tales como vestuarios, locales sociales, de reunión o dirección, cafetería y Aparcamiento en superficie.

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

Se admiten, asimismo todos los usos propios de servicios urbanos, tales como centros de transformación eléctrica, centrales de mando de redes o servicios, depósitos reguladores etc.

Usos Prohibidos. Quedan excluidos los usos industriales y de almacenes en todas sus categorías, el uso residencial, y excluidas las funciones características

de los espacios libres y zonas verdes. Así como los depósitos funerarios, crematorios o tanatorios y similares.

Condiciones de edificación

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

Diámetro inscrito: 20 m

Fachada mínima: 20 m

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

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

Posición: La edificación deberá cumplir las condiciones: De retranqueo mínimo de 3 m al lindero frontal, y del 30% de la altura de la edificación al resto de linderos.

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

Fondo máximo: no se fija

Ocupación máxima: 80 %

Reserva de aparcamientos: Se deberá prever una plaza de aparcamiento por cada 100 m². de superficie construida con destino a bicicletas y motocicletas. Dispondrán de una (1) plaza de aparcamiento para automóviles por cada cien (100) metros cuadrados de superficie construida.

Estas reservas se verán incrementadas, en su caso, en base a las condiciones particulares de uso que señala el P.G.O.U. para cada una de los usos permitidos.

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

Norma de servicios urbanísticos

Las superficies de suelo definidas como DEs, son las destinadas a la implantación de los servicios urbanísticos necesarios para el funcionamiento de la Urbanización, tendrán las condiciones de edificación ajustadas a las instalaciones a implantar que consiste fundamentalmente en Centros de Transformación.

5.5.4.- Norma EV: «Espacios Libres».

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

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

Se incluyen los espacios libres públicos resultantes de la aplicación de los estándares reglamentarios para el sector; así como los pertenecientes al Sistema General de Espacios Libres, incluidos dentro del sector

como resultado de cesiones expresas al mismo en el proceso de gestión urbanística. También corresponden a esta zona los terrenos complementarios del Sistema General Arterial, (bulevares e isletas ajardinadas, etc.)

Complementarios de este sistema local son los terrenos destinados a Espacios libres privados: corresponden a este concepto las jardines, terrazas delanteras, terrenos entre bloques y demás espacios no edificados incluidos dentro de parcelas de propiedad privada cuyas edificaciones tienen uso turístico-residencial.

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

Condiciones de edificación

Condiciones particulares de las Zonas Verdes (EV),

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

b) Admitirán usos públicos deportivos, en instalaciones descubiertas, hasta una ocupación máxima del 10 % de la superficie de la zona verde.

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

5.6. Conservación de la urbanización.

5.6.1.- Entidad Urbanística de Conservación.

Objeto: Siendo la conservación de la Urbanización de cargo de los futuros adquirentes, una vez realizada aquella, el mantenimiento de los servicios correrá a cargo de la entidad urbanística de Conservación que deberá constituirse a los fines legalmente previstos.»

Murcia 27 de junio de 2006.—El Teniente de Alcalde, Fernando Berberena Loperena.

Murcia

9098 Aprobación inicial del Proyecto de Urbanización de la Unidad de Actuación única del Plan Parcial ZB-Tr1 «Residencial Villa-Azahar» de Torreagüera (gestión-compensación: 3139GC05).

Por acuerdo de la Junta de Gobierno de este Ayuntamiento de fecha 7 de junio de 2006, se ha aprobado