

IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Murcia

15885 Aprobación definitiva del proyecto de modificación del Plan Parcial del Sector ZM-Ra1-1, El Raal. Expte. 126/07.

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Murcia, en sesión celebrada el día 18 de diciembre de 2008, acordó aprobar definitivamente el proyecto de Modificación del Plan Parcial del sector ZM-Ra1-1, El Raal.

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 Organo 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 y, en particular, a D. José Abellán Abellán, D. José Marín Coll, D. José Herrero Brocal, D.ª Bienvenida López Alcázar, D.ª Josefa García Sánchez, D. Juan Barba Nicolás, D.ª Isabel Sánchez Martínez, D. Juan de Dios Pérez Abellán, D. Juan Antonio Belmonte Pérez, D.ª M.ª del Carmen Fernández Marquina, D. Juan Ramón Herrera Franco, D. Luis Corbalán Brocal, D. Luis Corbalán García, D.ª Josefa Brocal García, D.ª Luisa Pérez Abellán, D. Manuel Martínez Belmonte, D. Manuel Lorca Lidón, D. Marcos Alburquerque Navarro, D.ª M.ª Josefa Guillamón Sánchez, D.ª María Miñano Casanova, D.ª M.ª Luz Sánchez Ponce, D.ª M.ª Concepción Romero Herrera, D.ª M.ª Carmen Sánchez Navarro, D.ª M.ª Dolores Belmonte Carmona, D.ª M.ª Dolores Soto Ayllón, D. Matías Villaescusa Navarro, D.ª M.ª Carmen Ballester Manchado, D.ª Monserrate Corbalán Vergara, D.ª Patricia Carmona Andrada, D.ª Angel Molina Herrera, D. Angel Abellán Coll, D.ª Antonia Corbalán Vergara, D. José Cano Montoya, D.ª Yolanda Alegría Juárez, D.ª Trinidad Miñano Casanova, D.ª Teresa Martínez Guillén, D.ª Trinidad Martínez Belmonte, D. Santiago Cámara Herrero, D.ª Adoración Guillamón Sánchez, D. Santiago Lorente Sánchez, D.ª Rosa Larrosa Expósito, D. Ramón Cámara Juárez, D. Ramón Herrera García, D. Ramón Cámara Herrero, Promociones y Construcciones Mojones del Reino S.L, D.ª Purificación Aragón Murcia, D. Javier Barroso Navarro, D. Jesús Cámara Herrero, D. Jesús Herrera Franco, Hros. De D. Miguel Villaescusa Calatayud, Proda España S.A., Procuper S.L., D. Pedro Navarro Lorente, D.ª Isabel Herrera Franco, D. Jesús Sánchez Franco, D. Jesús Herrera Franco y otros,

Hros. De D.^a María Gómez Artes, Hros. De D. José Sánchez Cámara, Hros. De D.^a Carmen Expósito Abellán, Hros. de D. José González Pellicer, Hros. de D. José Gómez Noguera, Hros. de D. José Franco Aragón, D.^a Fuensanta Pérez Abellán, D. Higinio Expósito Abellán, D. José Antonio Lechuga Lorca, D.^a M.^a Carmen Avilés Almagro, D. José Antonio Larrosa Ruiz, D.^a Bienvenida Ruiz Egea, D. José Antonio González Sánchez, D. José Abellán Gómez, D. José Franco Bermejo, D. José Antonio Muñoz Juárez, D. Andrés Calderón Reche, D. Angel Navarro Alegría, D. Antonio Barroso Díaz, D. Antonio Vidal Villaescusa, D. Antonio Pérez Menarguez, D. Antonio Romero Pellicer, D. Antonio González Sánchez, D. Bienvenido Alegría Ríos, AZARBEMA S.L., D.^a Carmen Abellán Manrique, D.^a Carmen Herrera Franco, D. Carmelo Aix Gil, D.^a Concepción Navarro Ruiz, D.^a Dolores Villagordo Gómez, D.^a Edelmira Miñano Casanova, D.^a Dolores Munuera Martínez, D. José Marín Abellán, D.^a Encarnación González Navarro, D.^a Encarnación González Navarro, D. José Manuel Sánchez Guillén, D.^a Encarnación Abellán Muñoz, D. Francisco González Martínez, D. Francisco Herrera Pérez, D. Francisco Herrera Sánchez, D. Francisco Herrera Vigueras, D. Francisco Sánchez Abellán y D.^a Trinidad Romero Herrera.

El texto de las normas urbanísticas de la referida Modificación es el siguiente:

“3.1 NORMATIVA EXISTENTE EN LA ORDENACIÓN VIGENTE.

A los efectos de la edificabilidad residencial, en la normativa vigente se incluyen las siguientes Zonas normativas que se ven alteradas como consecuencia de la Modificación del Plan Parcial propuesta, y que se identifican en los siguientes enunciados:

2.4.4.1 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (RD2)

2.4.4.2 RESIDENCIAL COLECTIVO (RM2)

2.4.4.3 DOTACIONAL DE CESION DE DOMINIO Y USO PÚBLICO.

A tal fin se reproducen las condiciones de edificación expuestas en el Plan Parcial vigente.

2.4.4.1 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (RD2)

Parcela mínima	150 m ² .
Fachada mínima	7 metros.
Altura máxima	7 metros / dos plantas
Edificabilidad	1,40 m ² /m ²
Ocupación	80%
Retranqueo	3,00 m. a vía pública en las fachadas de mayor longitud de manzana, no permitiéndose las medianeras vistas. Pudiendo ser distinto cuando se actué por manzanas completas.
Uso Permitido	Residencial con tolerancia de talleres de artesanías al servicio de la urbanización y sus habitantes, así como complementarios de estudios o despachos profesionales.
Usos prohibidos	Industrial en todas sus categorías.
Observaciones	En fincas de más de 12 m. de fachada se permitirá edificación exenta con retranqueos mínimo de 2 m.

Deberá habilitarse en el interior de la parcela al menos una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos.

Se permiten sótanos y/o semisótanos con cara del forjado de techo no superior a 1,00 metros.

2.4.4.2 RESIDENCIAL COLECTIVO (RM2)

Parcela mínima	150 m ² .
Fachada mínima	7 metros.
Altura máxima	10 metros / tres plantas
Edificabilidad	2,32 m ² /m ²
Ocupación	100%

Retranqueo	No se fija retranqueo obligatorio. Pudiendo ser libre siempre que se actúe por manzanas completas.
Uso Permitido	Residencial con tolerancia de talleres de artesanías al servicio de la urbanización y sus habitantes, así como complementarios de estudios o despachos profesionales.
Usos prohibidos	Industrial en todas sus categorías.
Observaciones	En fincas de más de 12 m. de fachada se permitirá edificación exenta con retranqueos mínimo de 2 m.

Deberá habilitarse en el interior de la parcela al menos una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos.

Se permiten sótanos y/o semisótanos con cara del forjado de techo no superior a 1,00 metros.

2.4.4.3 DOTACIONAL DE CESION DE DOMINIO Y USO PÚBLICO.

Parcela mínima	1.000 m ² .
Fachada mínima	7 metros.
Altura máxima	7 metros / dos plantas
Edificabilidad	1,40 m ² /m ²
Ocupación	No se fija.
Retranqueo	No se fija.
Uso Permitido	Dotación pública a determinar por la administración según necesidades; centros educativos, docentes, culturales, sanitarios, administrativos, deportivos y sociales.
Usos prohibidos	Todos los demás
Observaciones	En fincas de más de 12 m. de fachada se permitirá edificación exenta con retranqueos mínimo de 2 m.

Se permiten sótanos y/o semisótanos con cara del forjado de techo no superior a 1,00 metros.

La normativa planteada condiciona ciertas dificultades que se pretenden eliminar con la Modificación del Plan Parcial propuesta, y que se concretan en:

- EN RD2: La obligatoriedad de adjudicar una edificabilidad de 1,40 m²/m², obliga que en el mecanismo de la reparcelación se produzcan dificultades de adjudicación atendiendo a la realidad existente y a la escasa superficie de algunos propietarios que tienen su residencia habitual y por la que se les impone la penalización obligatoria de tener que adquirir edificabilidad para poder mantener su vivienda.

La limitación a 2 plantas, impide la creación de buhardillas retranqueadas, ni otra justificación. No se ofrece la posibilidad de utilizar elementos comunes y la instalación de locales comerciales con limitación a los usos permitidos en Planta Baja.

La ocupación descrita del 80%, deberá concretarse en los respectivos proyectos de edificación, presentándose el caso de que en determinadas manzanas, la obligación de fachada mínima implica la creación de viviendas de gran superficie construida.

Asimismo, la fachada mínima de 7 metros, es superior a la prevista en las Normas del PGMO para la zona RD, de 6 metros y la parcela mínima de 150 m² muy superior a la prevista en las Normas del PGMO, de 90 m².

- EN RM2: La limitación a 3 plantas, es absolutamente antieconómica para viviendas colectivas, ya que la repercusión de elementos comunes incrementa innecesariamente los costes de las viviendas. En todos los desarrollos residenciales situados colindantes con los cascos urbanos se definen al menos cuatro plantas de altura más áticos retranqueados, que permite una mejor y mayor oferta inmobiliaria.

- EN DOTACIONAL: La edificabilidad de 1,40 m²/m², no coincide con la prevista en las Normas del PGMO, por lo que se pueden producir dificultades futuras en las adjudicaciones para la edificación de equipamientos. Así mismo la limitación de parcela mínima de 1.000 m², parece inadecuada en tanto que

puede dificultar la creación de dotaciones de superficie inferior, que en todo caso quedan supeditadas al criterio de la administración.

3.2 NORMATIVA DE APLICACION EN LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

A los efectos de pulir las dificultades expresadas anteriormente, se ha creado una nueva calificación y se modifican las anteriores quedando como se reproducen a continuación:

2.4.4.1 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (RD2)

2.4.4.2 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR Y ADOSADA (RD3)

2.4.4.3 RESIDENCIAL COLECTIVO (RM2)

2.4.4.4 DOTACIONAL DE CESION DE DOMINIO Y USO PÚBLICO.

A tal fin se reproducen las condiciones de edificación expuestas en el Plan Parcial Modificado.

2.4.4.1 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (RD2)

Parcela mínima	90 m ² .
Fachada mínima	6 metros.
Altura máxima	7 metros / dos plantas, más buhardilla retranqueada
Edificabilidad	1,4385 m ² /m ² y 1,3611 m ² /m ² en función del cuadro de edificabilidades por manzanas.
Ocupación	100%, para usos no residenciales, 15 m. de fondo para usos residenciales en cualquiera de sus plantas.
Retranqueo	No es obligatorio retranqueo. Pudiendo ser de 3 cuando se actúe por manzanas completas y no produzca medianeras vistas.
Uso Permitido	Residencial unifamiliar y colectiva, con tolerancia de talleres de artesanías al servicio de la urbanización y sus habitantes, así como complementarios de estudios o despachos profesionales. Comercial en planta baja exclusivamente.
Usos prohibidos	Industrial en todas sus categorías.
Observaciones	En fincas de más de 12 m. de fachada se permitirá edificación exenta con retranqueos mínimo de 2 m.

Deberá habilitarse en el interior de la parcela al menos una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos.

Se permiten sótanos y/o semisótanos con cara del forjado de techo no superior a 1,00 metros, alineados a vial.

Las parcelas afectadas por esta tipología normativa son las siguientes:

USO	MANZANA	PLANTAS	SUPERFICIE	EDIFICAB	SUPERFICIE EDIFICABLE
		Nº	m ² suelo	m ² /m ² t	m ² techo
RESIDENCIAL RD2	M ²	II	1.758,42	1,4385	2.529,52
RESIDENCIAL RD2	M4	II	2.141,89	1,3335	2.856,21
RESIDENCIAL RD2	M5	II	1.199,86	1,3791	1.654,69
RESIDENCIAL RD2	M6	II	2.449,46	1,4000	3.429,24
RESIDENCIAL RD2	M8	II	2.449,46	1,4000	3.429,24
RESIDENCIAL RD2	M9	II	2.862,53	1,4000	4.007,54
RESIDENCIAL RD2	M11	II	1.842,81	1,4108	2.599,91
RESIDENCIAL RD2	M12	II	3.764,89	1,4000	5.270,85
RESIDENCIAL RD2	M15	II	2.563,95	1,3611	3.489,80
RESIDENCIAL RD2	M13	II	2.460,24	1,4000	3.444,34
RESIDENCIAL RD2	M17	II	2.687,93	1,4000	3.763,10
SUMA RD2			26.181,44		36.474,44

2.4.4.2 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR Y ADOSADA (RD3)

Parcela mínima	150 m ² .
Fachada mínima	8 metros.
Altura máxima	7 metros / dos plantas, más buhardilla retranqueada
Edificabilidad	Variable entre 0,7118 y 0,7927 en función del cuadro de edificabilidades por manzanas.
Ocupación	80%, para usos residenciales en cualquiera de sus plantas.
Retranqueo	No es obligatorio retranqueo a fachada. Pudiendo ser de 3 cuando se actúe por manzanas completas y no produzca medianeras vistas. Retranqueo 3 ml. a linderos laterales cuando se actúe para viviendas aisladas o adosadas, por sustitución de las viviendas existentes.
Uso Permitido	Residencial con tolerancia de talleres de artesanías al servicio de la urbanización y sus habitantes, así como complementarios de estudios o despachos profesionales. Se permitirán usos compartidos de elementos comunes y división horizontal plana, cuando se actúe por manzanas completas.
Usos prohibidos	Industrial en todas sus categorías.
Observaciones	En fincas de más de 12 m. de fachada se permitirá edificación exenta con retranqueos mínimo de 2 m.

Deberá habilitarse en el interior de la parcela al menos una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos.

Se permiten sótanos y/o semisótanos con cara del forjado de techo no superior a 1,00 metros, alineados a vial.

Las parcelas afectadas por esta tipología normativa son las siguientes:

USO	MANZANA	PLANTAS Nº	SUPERFICIE m ² suelo	EDIFICAB m ² s/m ² t	SUP EDIFICABLE m ² techo
RESIDENCIAL RD3	M1	II	3.656,00	0,7894	2.885,97
RESIDENCIAL RD3	M7	II	1.177,44	0,7208	848,69
RESIDENCIAL RD3	M18	II	2.282,16	0,8152	1.860,43
SUMA RD3			7.115,60		5.595,09

2.4.4.3 RESIDENCIAL COLECTIVO (RM2)

Parcela mínima	150 m ² .
Fachada mínima	7 metros.
Altura máxima	13 metros / cuatro plantas más ático retranqueado 3 ml. de la alineación de fachada., excepto la manzana M20, en la que solamente se permitirá la altura máxima de 13 metros/cuatro plantas, por asimilación a la Norma RM del PGM0.
Edificabilidad	3,25 m ² /m ² en todas las manzanas, excepto en la M20, que será de 4,00 m ² /m ² .
Ocupación	100%
Retranqueo	No se fija retranqueo obligatorio. Pudiendo ser libre siempre que se actúe por manzanas completas.
Uso Permitido	Residencial con tolerancia de talleres de artesanías al servicio de la urbanización y sus habitantes, así como complementarios de estudios o despachos profesionales. Comercial
Usos prohibidos	Industrial en todas sus categorías.
Observaciones	En fincas de más de 12 m. de fachada se permitirá edificación exenta con retranqueos mínimo de 2 m.

Deberá habilitarse en el interior de la parcela al menos una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos.

Se permiten sótanos y/o semisótanos con cara del forjado de techo no superior a 1,00 metros, alineados a vial.

Las parcelas afectadas por esta tipología normativa son las siguientes:

USO	MANZANA	PLANTAS Nº	SUPERFICIE m ² suelo	EDIFICAB m ² s/m ² t	SUP EDIFICABLE m ² techo
RESIDENCIAL RM2	M3	IV+A	2.919,41	3,2500	9.488,08
RESIDENCIAL RM2	M10	IV+A	2.639,34	3,2500	8.577,86
RESIDENCIAL RM2	M14	IV+A	2.105,07	3,2500	6.841,48
RESIDENCIAL RM2	M16	IV+A	1.861,37	3,3656	6.264,59
RESIDENCIAL RM2	M19	IV+A	814,11	3,1536	2.567,41
RESIDENCIAL RM2	M20	IV	177,01	4,0000	410,66
SUMA RM2			10.516,31		34.150,08

2.4.4.4 DOTACIONAL DE CESION DE DOMINIO Y USO PÚBLICO.

Parcela mínima	No se limita.
Fachada mínima	No se limita
Altura máxima	13 metros / cuatro plantas
Edificabilidad	2,00 m ² /m ²
Ocupación	No se fija.
Retranqueo	No se fija.
Uso Permitido	Dotación pública a determinar por la administración según necesidades; centros educativos, docentes, culturales, sanitarios, administrativos, deportivos y sociales.
Usos prohibidos	Todos los demás
Observaciones	En fincas de más de 12 m. de fachada se permitirá edificación exenta con retranqueos mínimo de 2 m.

Se permiten sótanos y/o semisótanos con cara del forjado de techo no superior a 1,00 metros.”

Murcia, 17 de julio de 2009.—El Teniente de Alcalde de Ordenación Territorial y Urbanismo, Fernando Berberena Loperena.