

## IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Murcia

### **10356 Aprobación definitiva del proyecto de Plan Parcial del Sector ZB-SD-CT14, Cabezo de Torres.**

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Murcia, en sesión celebrada el día 25 de febrero de 2010, acordó aprobar definitivamente el proyecto de Plan Parcial del sector ZB-SD-CT14, Cabezo de Torres.

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 y, en particular, a D. Angel Andreu Martínez, D. Antonio Muñoz Alemán, D. Antonio Sánchez Muñoz, D. Carlos Martínez Robles, D.ª Carmen Muñoz Carbonell, D. Francisco Cuevas Martínez, Herederos de Antonio Cánovas Pujante, Herederos de Benito Moreno Rabadán, Herederos de Jesús Montoya Cánovas, Herederos de Manuel Nicolás García, Herederos de M.ª Dolores Armero Viñals, D. José Martínez Nicolás, D.ª Josefa Sánchez Botía, D. Juan José Zomeño Nicolás, D. Manuel Ballester Navarro, D.ª María Pilar Conesa Alcaraz, D. Myriam Pilar Vivancos Sánchez, D. Silverio Ramón Pérez, D. Tomasa Rabadán Cánovas, D. Jesús Pérez Saura y Tricenter Albamur S.L..

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

#### "4.- NORMAS DE EDIFICACIÓN

##### 4.1.- GENERALIDADES, OBJETO Y ÁMBITO

Las presentes Normas tienen por objeto la regulación de las actividades de edificación y uso del suelo en el ámbito del Plan Parcial del Sector Residencial ZB-SD-Ct 14, y por lo tanto las condiciones que han de tener en cuenta para su cumplimiento las futuras edificaciones en todos y cada uno de los aspectos siguientes:

Edificabilidad (volumen, altura, ocupación, retranqueos).

Aparcamientos.

Usos permitidos.

Parcela mínima.

#### 4.2.- NORMATIVA SUPLETORIA.

En todo aquello no previsto en las presentes Normas cuya aplicación tendrá carácter preferente dentro del ámbito del Plan Parcial, se estará a lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana de Murcia que regirá asimismo en todos los aspectos que regula: obras y usos objeto de licencia municipal, requisitos de la ejecución de las obras, forma de medir las alturas y volúmenes, normas de seguridad en la construcción, así como las actuaciones procedentes en el supuesto de que se cometan infracciones urbanísticas.

#### 4.3.- NORMAS DE EDIFICACIÓN.

##### 4.3.1.- CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS OBRAS EN RELACIÓN CON LAS VIAS PÚBLICAS

Se cumplirán todas las prescripciones relativas a la seguridad ciudadana, adoptándose todas las medidas necesarias para asegurar el cumplimiento de la Normativa que permita evitar los riesgos que cualquier tipo de obras pueden producir a los ciudadanos.

##### 4.3.2.- CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN, VOLUMEN Y USO

Se cumplirán las disposiciones que sobre cada uno de estos aspectos se contienen en el Plan General de Ordenación Urbana de Murcia salvo en aquellas disposiciones que quedan definidas con mayor detalle en las Normas del presente Plan Parcial.

##### 4.3.3.- NORMAS DE EDIFICACIÓN PARTICULARES DE CADA ZONA

###### 4.3.3.1 Edificación residencial y usos admisibles complementarios

###### 4.3.3.2 Equipamientos (DE) y (ED)

###### 4.3.3.3 Parcelas para infraestructuras o servicios urbanos

###### 4.3.3.4 Zonas verdes (EV) y Sistema general de espacios libres (S.G.E.L.)

###### 4.3.3.5 Normas sobre Accesibilidad en las Edificaciones.

Se desarrollan a continuación las anteriores Normas de cada zona.

###### 4.3.3.1.-Edificación residencial y usos admisibles complementarios

Uso genérico residencial.

###### 4.3.3.1.1.- Tipologías de edificación.

El presente Plan Parcial a concretado cuatro tipologías para el uso residencial RG-CT14, RD-CT14, RB-CT14 (con 3 subtipos dependiendo del índice de edificabilidad) y RB-CT14 (VPP) (con 3 subtipos dependiendo del índice de edificabilidad), y dos parcelas RT para uso comercial-terciario. Conforme al capítulo 2, artículo 6.2.2 del P.G.M.O.U. de Murcia

Las tipologías en este Plan Parcial son:

Vivienda unifamiliar aislada en gran parcela (RG-CT14).

Vivienda unifamiliar adosada (RD-CT14).

Residencial en Bloque Aislado (RB-CT14)

Vivienda Protección Pública (RB-CT-14 (VPP))

Enclaves terciario-comercial (RT)

###### 4.3.3.1.2.- Normas de edificabilidad.

M<sup>2</sup> edificables: el número de metros cuadrados edificables, de cada manzana o parcela completa, con su edificabilidad unitaria correspondiente es el que se especifica en el cuadro resumen de datos numéricos de la memoria y en el plano de ordenación.

4.3.3.1.3.- Bloque de vivienda plurifamiliar aislado en parcela privada.

Responde, en general, a la tipología definida en las Normas del Plan General, bloque de viviendas, en alturas definidas en la ordenanza de este plan parcial, separado de los linderos al menos 5 m., creando así espacios permeables de diversa amplitud.

El número máximo de plantas son de 8 (25 m.)

Estos números son máximos, la composición volumétrica será libre sin rebasar las alturas máximas.

Los usos: residencial y compatibles, igual al resto de las tipologías definidas y sujeto a las mismas condiciones.

Los sótanos y semisótanos tendrán los usos definidos siguientes: garaje-aparcamiento, bodega, salas de juegos de tipo doméstico o comunitario, complementarios al principal de planta baja según regula la Normativa del P.G.O.U., pero nunca estancias habitables que puedan considerarse componentes concretas de una vivienda: dormitorios, baños, comedor, etc.

El resto de parcela deberá dedicarse a los usos de jardín y afines, definidos para los espacios libres públicos, así como destino lúdico, ocio, deportivo, etc., como piscinas, juegos, infantiles o no, al aire libre, etc.

En esta tipología, podrán plantearse Estudios de Detalle con objeto de abrir viales interiores conforme al art. 120 de la L.S.R.M. o bien con proyecto del conjunto que abarque manzanas o partes homogéneas de las mismas.

En lo no precisado aquí se estará a las ordenanzas de este Plan Parcial y a las ordenanzas municipales de edificación.

4.3.3.1.4.- Bloque de viviendas unifamiliares en hilera aislado en parcelas privadas

Responde a la tipología definida en las normas del Plan General como edificación aislada o agrupada horizontalmente con acceso exclusivo.

La separación a linderos será de al menos 5 m.

El número máximo de plantas será de 3 plantas (10 mts).

Los usos: Residencial y compatibles.

Los sótanos y semisótanos tendrán los usos definidos siguientes: garaje-aparcamiento, bodega, salas de juegos de tipo doméstico o comunitario, complementarios al principal de planta baja según regula la Normativa del P.G.O.U., pero nunca estancias habitables que puedan considerarse componentes concretas de una vivienda: dormitorios, baños, comedor, etc.

El resto de parcela deberá dedicarse a los usos de jardín y afines, definidos para los espacios libres públicos, así como destino lúdico, ocio, deportivo, etc., como piscinas, juegos, infantiles o no, al aire libre, etc.

En esta tipología, podrán plantearse Estudios de Detalle con objeto de abrir viales interiores conforme al art. 120 de la L.S.R.M. o bien con proyecto del conjunto que abarque manzanas o partes homogéneas de las mismas.

4.3.3.1.5.- Bloque de viviendas plurifamiliar en manzana cerrada.

Responde a la tipología definida en el Plan General, bloque de vivienda conformando manzana cerrada, con fondo edificable de 15 mts creando un gran patio de manzana.

El número máximo de plantas será de 8 (25 m).

La composición volumétrica será libre sin rebasar la altura máxima.

Los usos: residencial y compatibles.

Los sótanos y semisótanos tendrán los usos definidos siguientes: garaje-aparcamiento, bodega, salas de juego de tipo doméstico o comunitario, complementarios al principal de planta baja según regula la Normativa del P.G.O.U., pero nunca estancias habitables que puedan considerarse componentes concretas de una vivienda: dormitorio, baños, comedor, etc.

En lo no precisado aquí no se estaría las ordenanzas de este Plan Parcial a las ordenanzas municipales de edificación.

#### 4.3.3.1.6.- Alineaciones.

El vuelo de la edificación quedará retranqueado, al menos, respecto al linde de parcela privada, 5 m. a lindero privado o espacio público (vial, jardín, equipamiento, etc.).

La ocupación en sótano o semisótano podrá ser completa, con la limitación del apartado anterior.

La posición de la edificación, en su vuelo, dentro de la parcela puede ser variable, en cualquier caso el retranqueo mínimo de 5 m. es obligatorio, con la única excepción de la planta baja si tiene uso comercial, en cuyo caso podrá alinearse al viario o espacio libre público. Los retranqueos a linderos privados serán obligados incluso en este caso salvo acuerdo entre las partes.

Los espacios libres privados comunales podrán tener acceso directo a los espacios libres públicos circundantes.

En lo no precisado aquí se estaría a lo indicado en las Ordenanzas de este Plan Parcial y Ordenanzas Municipales de Edificación.

#### 4.3.3.1.7.- Vuelos.

Según Ordenanzas Municipales del Plan General.

Los retranqueos se medirán desde los vuelos.

#### 4.3.3.1.8.- Cubiertas

Inclinada o plana deberá dar cobertura a todos los elementos comunes del edificio e instalaciones, procurando su unificación formal, completando con elementos estructurales o de ornato el sólido capaz que defina su planta, será una excepción las chimeneas de ventilación y colectores solares, a los que dará base de apoyo, además se cumplirá lo especificado en el art. 23 de las Ordenanzas Municipales.

#### 4.3.3.1.9.- Cerramientos de parcela

La parcela podrá cerrarse mediante valla, que coincidirá con la alineación exterior, según las siguientes condiciones:

a) A vial: hasta 0,80 m. con elementos sólidos y opacos, y con elementos ligeros y transparentes hasta una altura de 1,50 m

b) A medianera o lindero privado: hasta una altura de 2,10 m. con elementos sólidos y opacos.

#### 4.3.3.1.10.- Retranqueos

Los que se deducen de los apartados anteriores.

#### 4.3.3.1.11.- Usos permitidos

En las parcelas RG el único uso permitido es el residencial, además de los otros usos compatibles y complementarios del mismo como garaje aparcamiento,

almacén, taller, despacho profesional, etc. En la planta baja de los bloques de vivienda plurifamiliar (RB) se permite el uso comercial además de los anteriores, quedando éste definido en el proyecto que obtenga licencia municipal, no pudiendo cambiar en el tiempo, salvo nueva licencia.

Será obligatorio el establecimiento de aparcamientos privados, en la proporción mínima de uno por cada 100 m<sup>2</sup> construidos que computen como edificabilidad y/o 1/viv. y podrán situarse en sótano, semisótano.

En el uso RD, el único uso permitido es del de residencial, además de los otros usos compatibles y complementarios.

La vivienda en edificación unifamiliar es la situada en parcela independiente en edificio aislado o agrupado horizontalmente a otro de vivienda o de distinto uso y con acceso exclusivo..

#### 4.3.3.1.12.- Condiciones estéticas

El presente Plan Parcial no propone condiciones estéticas, la composición será libre dentro de lo previsto en el P.G.M.O.U.

#### 4.3.3.1.13.- Vivienda unifamiliar aislada en gran parcela (RG-CT14).

##### Definición

Edificación residencial unifamiliar, exenta sobre una parcela de tamaño medio-grande, y donde el espacio libre ajardinado es un elemento característico de la trama urbana en la que se encuentra

##### Condiciones de Uso.

##### Uso global:

- Residencial

##### Usos compatibles:

- Oficinas y Servicios profesionales.
- Equipamientos.
- Garajes en planta baja y sótano.

##### Condiciones de la Edificación.

##### Condiciones de parcela:

- A efectos de segregaciones, se considera la superficie mínima de parcela de 1.000 m<sup>2</sup> y un frente mínimo de fachada de 20 m.

- La parcela podrá cerrarse mediante valla, que coincidirá con la alineación exterior, según las siguientes condiciones:

- a) A vial: hasta 0,80 m. con elementos sólidos y opacos, y con elementos ligeros y transparentes hasta una altura de 1,50 m

- b) A medianera o lindero privado: hasta una altura de 2,10 m. con elementos sólidos y opacos.

##### Posición de la edificación:

La separación mínima a los linderos será de 6 m. al confrontante con el viario público y de 5 m. al resto de linderos.

##### Ocupación:

La ocupación máxima será del 30% de la superficie de la parcela.

Edificabilidad neta: 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

##### Construcciones auxiliares:

Se permiten construcciones auxiliares con las siguientes condiciones:

a) No podrán exceder de una planta ni de 3,5 m. de altura

b) Computarán a efectos de la edificabilidad máxima permitida, y su ocupación no podrá superar en ningún caso el 5% de la superficie de parcela.

Altura de la edificación:

2 plantas (7 m) planta baja más una, con posibilidad de una tercera siempre que ésta no ocupe más del 30% de la ocupación de la edificación, y retranqueada al menos 2 m. de la planta inmediatamente inferior.

4.3.3.1.14.- Vivienda unifamiliar adosada (RD-CT14)

Definición

Edificación residencial unifamiliar cuya presencia se caracteriza por la sucesión en hilera de unidades de edificación de viviendas adosadas

Condiciones de Uso.

Uso global:

- Residencial

Usos compatibles:

- Oficinas y Servicios profesionales.

- Equipamientos.

- Garajes en planta baja y sótano.

. Condiciones de la Edificación.

Condiciones de parcela:

• A efectos de segregaciones, se considera la superficie mínima de parcela de 90 m<sup>2</sup> y un frente mínimo de fachada de 6 metros.

• La parcela podrá cerrarse mediante valla, que coincidirá con la alineación exterior, según las siguientes condiciones:

a) A vial: hasta 0,80 m. con elementos sólidos y opacos, y con elementos ligeros y transparentes hasta una altura de 1,50 m

b) A medianera o lindero privado: hasta una altura de 2,10 m. con elementos sólidos y opacos.

Posición de la edificación:

La edificación se dispondrá en hilera entre medianeras, con fachadas al viario público. No obstante se podrán situar en el interior de una parcela mediante la formulación de un Estudio de Detalle que regule la ocupación de las edificaciones, el retranqueo a linderos y viario público, que no puede ser inferior a 3 metros, la ordenación volumétrica y las vías privadas de acceso a dichas edificaciones. La anchura de estas vías privadas será como mínimo de 5 metros, salvo que el Estudio de Detalle justifique una dimensión menor por necesidad de adaptación a la realidad física.

No se permitirán fachadas continuas de más de 60 m. de longitud.

Ocupación:

La alineación de la fachada confrontante a vial se dispondrá a un mínimo de 3 m. de la alineación exterior.

Del lindero trasero estará separada una distancia equivalente a la mitad de la altura, sin que en ningún caso esta distancia pueda ser inferior a 3 metros.

En fincas con fachada superior a 10 metros se permitirá edificación exenta, con separación mínima de 3 metros a linderos y vías públicas y tratamiento adecuado de fachadas laterales.

Edificabilidad neta: 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Altura de la edificación: 2 plantas + Atico bajo cubierta.

4.3.3.1.15.- Residencial en Bloque Aislado (RB-CT14) (1,678) (2,13) (2,401)

Definición.

Edificación colectiva que se dispone libremente sobre una parcela.

Condiciones de Uso.

Uso global:

- Residencial

Usos compatibles:

- Pequeños Talleres y Almacenes de venta en planta baja.

- Comercio local en planta baja. Se permiten pasajes comerciales.

- Oficinas y Servicios profesionales.

- Restauración, Espectáculos y Ocio.

- Equipamientos.

- Garajes.

Condiciones de la edificación.

Se establecen dos supuestos renovadores de las edificaciones existentes:

Edificación colectiva, ordenación volumétrica y altura de la edificación actualmente existente.

Edificabilidad Neta: 1,678 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> o 2,13 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> o 2,401 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (ver planos)

Altura máxima: 4, 6 u 8 plantas (ver planos)

Sin superar la edificabilidad marcada, formulación de Estudio de Detalle regulador de los parámetros de ordenación volumétrica: ocupación del edificio, retranqueo a viales o espacios públicos y altura que no podrá superar 8 plantas.

4.3.3.1.16.- Vivienda Protección Pública (RB-CT14) (VPP) (1,075) (1,923) (3,256)

Definición.

Parcela destinada a vivienda de protección pública.

Condiciones de Uso.

Uso global:

- Residencial

Usos compatibles:

- Pequeños Talleres y Almacenes de venta en planta baja.

- Comercio local en planta baja. Se permiten pasajes comerciales.

- Oficinas y Servicios profesionales.

- Restauración, Espectáculos y Ocio.

- Equipamientos.

- Garajes.

Condiciones de la edificación.

Se establecen dos supuestos de edificaciones:

Edificación colectiva, ordenación volumétrica y altura de la edificación actualmente existente.

Edificabilidad Neta: 1,075 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> o 1,923 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> o 3,256 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (ver planos)

Altura máxima: 6 u 8 plantas (ver planos)

Sin superar la edificabilidad marcada, formulación de Estudio de Detalle regulador de los parámetros de ordenación volumétrica: ocupación del nuevo edificio, retranqueo a viales o espacios públicos y altura que no podrá superar 8 plantas.

4.3.3.1.17.- Bloque de uso terciario-comercial (RT) (0,891) (1,627)

Definición

Bloque alineado a vial o con retranqueos o entrantes voluntarios.

Alineaciones: Las definidas en el plano de ordenación.

Retranqueos: No se fijan

Retranqueos Entre distintos bloques: no se fijan.

Usos permitidos: Comercial y compatibles (art. 5.19.2. de las normas urbanísticas del P.G.M.O.U.)

Tipologías edificatorias: Bloque alineado o con retranqueos y entrantes voluntarios.

Nº de plantas máximas: 8 plantas

Edificabilidad: 0,891 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> o 1,627 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (ver planos)

Ocupación: 50% sobre rasante, ocupación total en semisótano o sótanos.

Parcela mínima: 1.000 m<sup>2</sup>

4.3.3.2.- Equipamientos (DE) y (ED)

Definición

Instalaciones y construcciones destinadas a proporcionar los servicios básicos de la administración.

Alineaciones: Las definidas en el plano de ordenación.

Retranqueos: No se fijan.

Usos permitidos: Equipamientos públicos. Restricción de usos culturales, docentes y sanitarios a las parcelas situadas junto a la Autovía A-7, es decir DE-33, por superar los niveles máximos acústicos, incorporadas medidas correctoras (ver Anexo III del Estudio de Incidencia Ambiental aportado) según Decreto 48/98, de 30 de Julio, de Protección del Medio Ambiente frente al ruido.

Tipologías edificatorias: Libres según necesidades.

Nº de plantas máximas: Libre según necesidades.

Edificabilidad: Máximo 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Ocupación: Libre según necesidades

Parcela mínima: Libre según necesidades

4.3.3.3.- Parcelas para infraestructuras o servicios urbanos.

Las parcelas calificadas así y señaladas en los planos de ordenación, destinadas a acoger los Centros de Transformación o cualquier otra instalación de infraestructura general y necesaria para todo el Sector, tendrá el carácter de indivisible y su edificabilidad será de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>



La altura máxima será de una planta, equivalente, en este caso, a 3,5 m. debiendo cuidarse el aspecto estético de los Centros de Transformación, para que se queden debidamente integrados en el conjunto de las edificaciones del Plan Pardal.

#### 4.3.3.4.- Zonas verdes (EV) y Sistema general de espacios libres (S.G.E.L.)

Las parcelas calificadas para estos usos se regirán, en cuanto a usos, edificabilidad, etc. por todas las condiciones que para este uso, se establecen en el Plan General de Ordenación Municipal

Condiciones particulares de las Zonas Verdes (EV).

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.

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

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.

#### 4.3.3.5.- Reserva para viario (ELV) (no computada como zona verde)

Las zonas verdes de protección tienen por finalidad hacer de filtro entre zonas de distinta calidad ambiental y de separación con vías de comunicación; las masas arbóreas o arbustivas que las caracterizan pueden ser compatibles con algunos de estos usos: paso de ramblas, vías de servicio para el tráfico rodado, carril bici y sendas peatonales; así como usos deportivos sin edificación.

Si el tratamiento de la zona verde es tal que pueda satisfacer las necesidades dotacionales del área, podrá incluirse en el cómputo de la superficie exigible de parques y jardines públicos.

Se estudiará la correcta resolución de contención de tierras en las superficies en pendiente, y se aplicarán las normativas sectoriales que les sean de aplicación.

No se permite edificación alguna a excepción de edificaciones bajo rasante relacionadas con infraestructuras, pues se ha incluido en la parcela ELV-30.1 el tanque de tormentas.

#### 4.3.3.6.- Normas sobre Accesibilidad en las Edificaciones.

Todas las edificaciones e instalaciones que se deseen implantar en cualquiera de las parcelas del Plan Parcial deberán cumplir los temas que sobre accesibilidad le sean de aplicación, contenidos en el capítulo I de la Orden de 15 de Octubre de 1.991 de la Consejería de Política Territorial y Obras Públicas, y en la Ley Regional 5/95 de Condiciones de accesibilidad en edificios de viviendas y de Promoción de la Accesibilidad General.

En todos los proyectos que soliciten Licencia o sean realizados por el propio Ayuntamiento, se justificará expresamente el cumplimiento de las determinaciones sobre umbrales, puertas, zonas comunes, rampas, desniveles, escaleras, pasamanos, pasillos, ascensores, aseos, duchas, vestuarios y aparcamientos de acuerdo con lo indicado en el Art. 13.3 de la Orden de 15 de Octubre de 1.991."

Murcia, 27 de mayo de 2010.—El Secretario General del Pleno del Ayuntamiento de Murcia, Antonio Marín Pérez.