

IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Murcia

19713 Aprobación definitiva del proyecto de Modificación puntual del Plan Parcial del Sector B del PAU modificado de Torreguil.

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Murcia, en sesión celebrada el día 29 de julio de 2010, acordó aprobar definitivamente el proyecto de Modificación puntual del Plan Parcial del sector B del PAU modificado de Torreguil.

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. Antonio Espaza Tovar.

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

“3. NORMATIVA URBANÍSTICA DE LA MODIFICACIÓN DE PLAN PARCIAL.

3.1. PREÁMBULO.

La presente Modificación de Plan Parcial pretende una continuidad en relación con el correspondiente al Plan Parcial del Sector B del PAU Modificado de TORRE GUIL, en Sangonera la Verde (Murcia), con la única variación de adoptar las tipologías de las viviendas unifamiliares aisladas, que se retocan para adaptarlas a la nueva parcelación propuesta en la que principalmente se han reducido las dimensiones por la demanda de la situación actual en el mercado de la construcción.

En consecuencia, se toma como base las Ordenanzas del citado Plan Parcial, por considerarlas igualmente válidas para el presente, con la única salvedad a las tipologías señaladas.

3.2. GENERALIDADES.

Al amparo del art. 61 del Reglamento de Planeamiento, en lo referente a “Generalidades y terminología de conceptos”, “Régimen urbanístico del suelo” y “Normas de edificación”, se somete la presente Modificación de Plan Parcial a lo dispuesto en la Normativa del PGMO de Murcia, así como a lo establecido en las

Ordenanzas Municipales de Edificación, por respeto a su mayor rango jerárquico y con el ánimo de no crear una nueva y más compleja nomenclatura que tan sólo serviría para confundir el desarrollo normativo.

3.3. ZONIFICACIÓN Y NORMAS PARTICULARES.

Se establece una única tipología de nueva creación, tomando como base la ya existente para parcelas de tipo similar.

3.3.1. ZONA VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA M-8

La normativa específica que deberán satisfacer en cuanto a condiciones de uso, condiciones de volumen, condiciones estéticas y aparcamiento, son las que se detallan a continuación:

3.3.1.1. Condiciones de uso

Exclusivo residencial

3.3.1.2. Condiciones de volumen

- Parcela:

La parcela mínima será de 500 metros cuadrados y dispondrá de una fachada mínima a calle de 18 metros.

- Ocupación:

La ocupación máxima de parcela será del 60 por ciento, entendiendo por tal la proyección vertical sobre el terreno de la totalidad de la edificación, con la exclusión, tan sólo, de los aleros, siempre y cuando éstos no excedan de 1,00 metros.

Los porches y terrazas no cerrados por más de dos paramentos verticales contabilizarán, tanto en ocupación como en edificabilidad, al 50 por ciento.

- Altura:

La altura máxima será de 3 plantas y 9 metros, medidos en el punto medio entre la cota más alta y más baja del terreno natural ocupado por la edificación.

- Edificabilidad:

La edificabilidad máxima será de 0,625 m²/m².

Los locales auxiliares como lavaderos, garajes privados y dependencias análogas, se admitirán con una ocupación máxima del 3% de la parcela.

La altura máxima de los locales auxiliares será 3m.

Estas construcciones auxiliares podrán disponerse aisladas o adosadas a la vivienda principal, pero siempre manteniendo los retranqueos señalados.

Se podrán admitir, sin embargo, garajes adosados a medianeras, siempre que se obligue a decorar dichas paredes como fachada.

Excepcionalmente podrán situarse en la franja inmediata a la alineación oficial de la calle, si se construyen completamente empotrados en el macizo de tierras, cuando la diferencia de alturas entre el nivel del solar y la rasante de la calle lo permita y aconseje.

El volumen de dichas dependencias será complementario del de la edificación principal, sin que se pueda rebasar el disponible para el solar y conjunto.

Las construcciones en planta de sótano o semisótano no computarán como volumen edificado, pero no podrán extenderse fuera del perímetro ocupado por la edificación en planta baja. Esto será así siempre que se dediquen a aparcamiento o alguno de los supuestos previstos en el artículo 16.5 de las OO.EE.

Se permite en planta sótano o semisótano, la ocupación de un pasillo de 5,50 m. máximo, destinado al acceso de vehículos a garajes proyectados en dicha planta.

Las diversas limitaciones volumétricas reseñadas deben considerarse concurrentes, en el sentido de que el cumplimiento de una de ellas no justifica la trasgresión de otra u otras. Así, condicionará la edificación la que más estricta resulte para cada caso particular.

- Retranqueos:

Los retranqueos mínimos a alineaciones de fachada serán de 8m a viales y a otros linderos de 5 m.

Los retranqueos entre bloques de viviendas serán como mínimo de 3 metros.

Los espacios o vías de comunicación interiores y privativos que contengan los accesos principales a las viviendas, se dispondrán de forma que la separación mínima entre bloques sea de 10 metros.

En el caso de las parcelas M8-16, M8-17 y M8-18 se establece un retranqueo mínimo de 3 metros respecto al Límite de Ocupación de Construcciones establecido en el plano O-02.

3.3.1.3. Condiciones estéticas.

Se aplicarán todo lo previsto al efecto en la Norma Urbanística del PAU, sobre las "Zonas 6b Ciudad Jardín Extensiva".

Además, serán de aplicación las previsiones siguientes:

- Muros de contención:

Dado lo accidentado del terreno, se considera necesario regular estos elementos, por su gran significación dentro del paisaje urbano de la zona.

En las alineaciones de calle, la altura máxima del muro, en pared continua, será de 2,50 m.

Para elevar mayor altura, deberá retranquearse el siguiente tramo de muro 1m hacia el interior de la parcela, dejando una zona horizontal abancalada y con plantación vegetal.

Los muros mayores de 2m de altura serán consecuencia del perfil natural del terreno y no producto de posibles rellenos.

El trasdós del muro no será vertical, sino con un talud de al menos 1/10.

En todo caso, estas fábricas serán acabadas en superficie con piedra natural.

- Materiales a emplear:

Las cubiertas serán inclinadas en, al menos, un quinto (1/5) de la ocupación en planta cubierta, siendo la pendiente de cubierta inclinada, como máximo del 50%. Para estas cubiertas inclinadas, se emplearán como material la teja de cerámica u hormigón, prohibiéndose, especialmente, los tejados de zinc, chapas, pizarras y fibrocementos.

Los muretes de cerramiento, en las alineaciones de calles, serán acabados en superficie con piedra natural.

Se recomienda, en general, el uso de materiales de construcción tradicionales en la Zona de Murcia.

- Colores:

Serán de uso preferente las tonalidades terrosas, en toda su gama, con objeto de que las construcciones tiendan a ser miméticas con el entorno natural en que se enclavan.

- Vegetación y ajardinamientos:

Se utilizarán a estos fines, preferentemente, árboles y arbustos autóctonos, si bien se pueden incorporar aisladamente, ejemplares adecuados al clima de la zona. Se prohíbe la tala de arbolado, superior a un 20% de la superficie de la parcela.

- Tenderos de ropa:

En todas las edificaciones deberá incorporarse un patio-tendero suficiente, situado de tal modo que la ropa sea invisible desde las vías públicas.

- Aparcamientos:

Será preceptivo alojar, en el interior de las parcelas, una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de construcción (en esta superficie no se contarán terrazas ni espacios abiertos).

- Vías de acceso y comunicación interiores:

Las vías de acceso y comunicación interiores y privativos de los conjuntos residenciales podrán preverse en los propios proyectos de edificación.

Dichas vías de acceso tendrán una anchura mínima de 7 metros cuando sean de una única dirección, y de 10 metros cuando sean de dos direcciones.

El proyecto de edificación contendrá el tratamiento de la urbanización interior de la parcela, comprendiendo el tratamiento de los espacios libres destinados a recreo y acceso, debiendo estos últimos quedar diferenciados de los viales públicos por la textura y/o color de los materiales empleados.

Los espacios libres de recreo y acceso de los conjuntos residenciales proyectados serán de titularidad indivisa del conjunto de propietarios de viviendas que se construyan sobre la parcela.”

Murcia, 15 de noviembre de 2010.—El Secretario General del Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Murcia, Antonio Marín Pérez.