

## IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Murcia

### **793 Aprobación definitiva del proyecto de modificación n.º 134 no estructural del Plan General Municipal de Ordenación. Normas Urbanísticas. Equipamientos.**

Planeamiento

Expte. 2020/00402/000004

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Murcia, en sesión celebrada el día 31 de enero de 2025, acordó aprobar definitivamente el proyecto de Modificación n.º 134 no estructural del Plan General Municipal de Ordenación. Normas Urbanísticas. Equipamientos. Versión 1.0. Aprobación definitiva, de 16 de enero de 2025.

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 su publicación en el Boletín Oficial de la Región de Murcia.

De acuerdo con el artículo 159 de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia y según artículo 51.1 de la Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental, la resolución municipal que se cita, el contenido íntegro de la modificación se ponen a disposición del público en la siguiente dirección electrónica: <http://urbanismo.murcia.es/infourb/>.

El texto de las normas urbanísticas modificadas es el siguiente:

Artículo 1.2.3 El Patrimonio Municipal del Suelo. Usos de interés social.

1. Los bienes integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo deberán destinarse al cumplimiento de los fines que establezca la legislación urbanística en vigor.

A tal efecto, dichos bienes podrán ser empleados para la ejecución de instalaciones o dotaciones urbanísticas públicas de carácter educativo, cultural, administrativo, social o deportivo, así como para la financiación de actuaciones de conservación del patrimonio histórico y cultural o de renovación urbana, usos que asimismo se consideran de interés social, con objeto de facilitar la ejecución del planeamiento.

2. La enajenación de estos bienes se efectuará por concurso, subasta o adjudicación directa, atendiendo a la finalidad perseguida en cada caso.

3. La fincas municipales calificadas como equipamientos o dotaciones urbanísticas públicas que hubieran sido transmitidas o cedidas a entidades o personas privadas, mantendrán las condiciones de edificación anteriores a la enajenación y podrán albergar equipamientos privados con los usos descritos en el artículo 3.6.1.

4. Las fincas con calificación de equipamientos de ámbito local (DE) en suelo urbanizable, priorizarán la implantación de los usos esenciales educativos, sanitarios, asistenciales y deportivos, considerándolos como usos preferentes.

Estos bienes deberán garantizar la implantación de dichos usos según los estándares y ratios de la normativa sectorial. Las superficies mínimas destinadas a estos usos preferentes no podrán ser transmitidas ni sustituidas por otros usos, salvo en casos excepcionales justificados y siempre que se garantice la satisfacción de las necesidades de la población en estos ámbitos.

#### Artículo 3.6.1. Definición y Usos Pormenorizados.

1. Corresponden a este concepto los usos destinados expresamente a hacer posible la educación, enriquecimiento cultural, salud y bienestar de los ciudadanos, así como a proporcionar los servicios administrativos básicos y otras dotaciones análogas, con exclusión de las funciones características de los espacios libres y zonas verdes.

#### 2. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

a) Deportivo, que se orienta a la práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física.

b) 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.

c) Servicios de interés público y social, que comprenden, a su vez, los siguientes usos:

i) Sanitario, destinado a la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización. Se excluyen de este concepto los servicios prestados en despachos profesionales de superficie inferior a 300 m<sup>2</sup> construidos.

ii) Asistencial, referido a la prestación de asistencia especializada no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales. Incluye centros residenciales para mayores y otros establecimientos que presten servicios sociales, siempre que cumplan con las definiciones, requisitos y condiciones establecidas en la normativa sectorial vigente que regule los servicios sociales y los centros asistenciales en la Región de Murcia.

iii) Cultural, consagrado a actividades de conservación, recreación y transmisión de las distintas formas culturales, en centros como bibliotecas, museos, salas de exposición, etc., excluidos los equipamientos docentes.

iv) Administrativo público, mediante el que se desarrollan las tareas de la gestión de los asuntos de las entidades públicas en todos sus niveles y se atienden los de los ciudadanos en relación con las mismas, incluyéndose las instalaciones auxiliares o complementarias.

v) Mercado de abastos, destinado al aprovisionamiento de productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población.

vi) Religioso, dedicado a la celebración de los diferentes cultos y eventualmente al alojamiento de las personas consagradas a los mismos.

d) Cementerios, considerando el Cementerio Municipal Nuestro Padre Jesús y los muy numerosos cementerios vinculados a pedanías.

e) Defensa y cárceles.

3. En las parcelas de equipamiento con o sin uso pormenorizado asignado, se admiten como usos compatibles las Residencias Especiales, que comprenden los edificios destinados al alojamiento estable de personas que no configuran

núcleos que puedan considerarse familiares, y donde existen servicios comunes. Se incluyen en esta categoría los colegios mayores, residencias de estudiantes, residencias de mayores, alojamiento dotacional para viviendas en régimen de alquiler social, entre otros.

#### Artículo 3.6.7. Condiciones de edificación de los equipamientos.

Las condiciones de edificación con carácter general de los equipamientos, según los distintos supuestos, serán las siguientes:

a) Equipamiento directamente ordenado por el Plan General. Comprende los equipamientos ubicados en suelo urbano directo (U), incluidos los ámbitos de suelo urbano de planeamiento anterior convalidado por el Plan General, ámbitos (UA), (UH) o (UM) así como los ubicados en suelo urbano no consolidado correspondiente a los ámbitos (UE) y (UD)

i) Fincas con presencia significativa de medianeras donde la edificación deba alinearse a viario, zonas verdes o peatonales para mantener la trama existente de la estructura urbana:

- **Ocupación:** Podrá llegar hasta el 100% de la parcela siempre que se asegure la servidumbre de otras parcelas y la ventilación de los locales.

En el caso de usos compatibles, tales como el residencial especial, actividades de las empresas de medios de comunicación social, hospedaje y oficinas, la ocupación en planta baja podrá llegar hasta el 100% hasta 5 metros de altura, siempre que se asegure de igual modo la servidumbre de otras parcelas y la adecuada ventilación e iluminación de todos los espacios. En las demás plantas, el fondo máximo de la edificación medido desde la alineación oficial o medianera existente será de 15 m.

- **Retranqueos:**

- Viario, zonas peatonales o verdes: Alineada.

Se podrán establecer retranqueos particulares a viario, zonas verdes o peatonales mediante Estudio de Detalle que justifique la idoneidad de la edificación o edificaciones que se proyecten en relación con el entorno y se procure no generar nuevas medianeras sin un tratamiento adecuado.

- Linderos y otras edificaciones: Si se separa la edificación de las parcelas o edificaciones colindantes, lo hará como mínimo en la misma distancia que se aplicase en la zona para sus patios, y no menor que 3 metros.

Se acondicionará por los promotores del equipamiento las fachadas medianeras de los edificios de las parcelas colindantes.

- **Altura máxima:** El número de plantas no excederá del que le corresponda a la calle de su emplazamiento, con arreglo a la regulación de altura de la zona contigua.

Dada la diversidad y singularidad de los equipamientos colectivos podrán considerarse como excepciones los elementos puntuales exigibles por su funcionalidad, tales como campanarios, torreones, instalaciones, etc. siempre y cuando se justifique su necesidad y se emita informe favorable urbanístico sobre la adecuación de dicho elemento en relación con el entorno. Este informe deberá indicar expresamente que los elementos propuestos no tienen un impacto negativo en el entorno urbano.

ii) Si la edificación se ubicara en cualquier otra situación deberá cumplir las condiciones:

• **Retranqueos:**

· Viario, zonas verdes o peatonales: Libres. Podrán ser contemplados directamente por el proyecto de edificación que sea objeto de licencia, y ser impuestos por el Ayuntamiento cuando a su juicio resulte necesario para garantizar un acceso adecuado o lograr una mejor integración urbanística del edificio resultante, evitando impactos negativos en el entorno urbano.

· Resto de linderos: La edificación deberá separarse de las parcelas o edificaciones colindantes de distinta titularidad un mínimo de 1/3 de la altura de la edificación y una distancia no menor que 3 metros.

- Altura máxima: El número de plantas será como máximo el que corresponda a la calle de su emplazamiento, con arreglo a la regulación de altura de la zona contigua o en su caso la asignada por el instrumento de planeamiento.

Igualmente podrán considerarse como excepciones los elementos puntuales exigibles por su funcionalidad, tales como campanarios, torreones, instalaciones singulares, etc. siempre y cuando se justifique su necesidad y se emita informe favorable urbanístico sobre la adecuación de dicho elemento en relación con el entorno, indicando expresamente que no tienen un impacto negativo en el entorno urbano.

• **Edificabilidad:** El índice de edificabilidad máximo será de 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, con la excepción de equipamientos integrados en edificios protegidos o catalogados existentes con condiciones singulares de edificabilidad.

b) Equipamiento establecido y ordenado por el planeamiento de desarrollo:

El índice de edificabilidad de las parcelas de equipamientos de titularidad pública obtenidos por la gestión de los instrumentos de planeamiento de desarrollo será como máximo de 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, tanto para los derivados de la gestión del Plan General anterior como para los que se obtengan del desarrollo del presente Plan, y será independiente de la edificabilidad asignada al correspondiente ámbito o sector de planeamiento.

En los casos en que la nueva edificación no pueda materializar la edificabilidad de 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> debido a las condiciones de ocupación y altura impuestas por el planeamiento de desarrollo, se podrá modificar la ocupación o superar la altura máxima prevista hasta materializar la totalidad de la edificabilidad permitida. Para ello, será necesario contar con un informe urbanístico favorable que determine que dicha modificación no genera un impacto negativo en el entorno.

La edificabilidad de los equipamientos de titularidad privada incluidos en ámbitos de desarrollo será la que determine el correspondiente instrumento de planeamiento, computando dentro de la edificabilidad asignada a dicho ámbito.

c) Equipamiento en suelo no urbanizable:

El índice máximo de edificabilidad será de 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

d) Equipamiento no establecido expresamente por el planeamiento, cuya implantación se derive de la aplicación del párrafo 2 del artículo 3.6.3:

Las condiciones de edificación se ajustarán a las del precedente apartado a) siempre que la altura no supere en más de una planta, ni la edificabilidad en más de un 30%, las magnitudes respectivas que resulten de la aplicación de las ordenanzas de la zona correspondiente.

#### Artículo 5.16.1. Equipamientos en Suelo Urbano.

En suelo urbano, los equipamientos definidos por el Plan General pueden ser Equipamientos Estructurantes o Institucionales (EE), Grandes Equipamientos Deportivos (ED) y Equipamientos de ámbito local (DE), y se regularán de acuerdo a lo dispuesto en el capítulo 6 del Título 3 de estas Normas Urbanísticas, y al siguiente artículo 5.16.2.

Los equipamientos de ámbito local DE podrán ser de titularidad pública o privada conforme a lo señalado en la legislación urbanística. Los obtenidos mediante cesión obligatoria en los procesos de transformación urbanística deberán mantener su titularidad pública respetando las reservas para equipamientos de dominio y uso público establecidas legalmente en función del uso global del sector.

La titularidad de los Sistemas Generales de Equipamiento se regula según lo dispuesto en el artículo 8.1.4.

#### Artículo 5.16.2. Usos de equipamiento. Sustitución.

1. Los equipamientos tendrán como usos globales los que aparecen relacionados en el artículo 3.6.1. No obstante, en fincas de equipamiento de carácter local, carentes de actividad o uso concreto en la fecha de Aprobación Definitiva del presente Plan General, se permitirá como uso compatible el hospedaje y las actividades de las empresas de medios de comunicación social siempre que, dentro del ámbito o sector delimitado se mantenga y justifique la proporción adecuada respecto de los equipamientos suficientes para satisfacer las necesidades colectivas que éstos han de atender. Como uso accesorio se permitirá el de oficinas y servicios profesionales, siempre que no supere el 25% de la ocupación y de la edificabilidad total de la finca.

Asimismo, se permitirán en los equipamientos estructurantes y locales, como uso accesorio, el de restauración, siempre que no supere el 10% de la edificabilidad total de la finca y se cumplan las medidas correctoras necesarias que eviten el impacto ambiental negativo en el entorno.

2. La sustitución de un uso concreto de equipamiento por otro igualmente de equipamiento o uso compatible se sujetará a un Plan Especial donde se justificará dicha sustitución, salvo los siguientes casos:

a) En parcelas de equipamiento de carácter local privado o público, incluidas las obtenidas por la gestión de los instrumentos de planeamiento de desarrollo, donde se considera orientativo el uso implantado y, en su caso, el uso específico establecido por el planeamiento de desarrollo.

En estas parcelas se podrá implantar cualquiera de los usos recogidos por el artículo 3.6.1, mediante la justificación, en el proyecto presentado para la obtención del título habilitante, del cumplimiento de los requisitos de la normativa vigente y el mantenimiento dentro del área urbana de una adecuada proporción de equipamientos en función de las necesidades dotacionales del conjunto de población, a cuyo efecto será requerido el informe mencionado en el apartado c).

b) Tanto en equipamientos de carácter local como general, la sustitución parcial de un uso pormenorizado de equipamiento por otro uso pormenorizado de equipamiento, siempre y cuando este nuevo uso sea accesorio respecto al uso pormenorizado original de equipamiento. En ningún caso, el nuevo uso accesorio podrá adquirir un carácter dominante ni ocupar más del 50% del suelo o del aprovechamiento atribuido al uso original.

c) Para la sustitución de los usos pormenorizados deportivos, educativos, sanitarios y asistenciales considerados como preferentes, se requerirá un informe sectorial favorable del servicio de planificación competente en cada materia, ya sea de la dirección general correspondiente o del Ayuntamiento, indicando que no existe inconveniente en autorizar el nuevo uso de equipamiento propuesto.

A efectos de la aplicación del presente apartado, el uso específico o concreto asignado a una parcela de equipamiento, en su caso, por el planeamiento de desarrollo, ya sea de carácter público o privado, se entenderá referido al uso pormenorizado correspondiente de entre los señalados en el artículo 3.6.1.

3. La modificación de la calificación de una parcela de equipamiento por una calificación zonal distinta requerirá la aprobación del correspondiente expediente de modificación del Plan General, en cuya memoria habrá de justificarse especialmente las razones de la modificación. Si la modificación afecta a equipamientos deportivos, docentes o servicios de interés público y social, requerirá, en todo caso, ser sustituida la superficie de equipamiento por otra igual o superior en la misma área urbana, con el fin de satisfacer las necesidades dotacionales para el mismo conjunto de población.

Murcia, 4 de febrero de 2025.—El Secretario General del Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Murcia, Antonio Marín Pérez.