

Lorca

996 Aprobación definitiva del Plan Parcial del Sector S-3 R, en el paraje de Los Jopos.

Por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 22 de diciembre de 2005, se acordó aprobar definitivamente la modificación del Plan Parcial del Sector S-3 R, en el paraje de Los Jopos, seguido bajo el número 05.06.01 en la Gerencia de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Lorca.

Contra el presente acuerdo, que es definitivo en vía administrativa, cabe interponer ante el mismo órgano que los dicta recurso potestativo de reposición en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a aquél en que se practique la notificación del acto en cuestión, a tenor de lo previsto en los artículos 116 y 117 de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en conexión con lo establecido en la Ley 7/1985, de 2 de abril, y, en todo caso, directamente recurso ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo 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 la Resolución, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 46 de la Ley 29/1998, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

En el anexo del presente anuncio se publica íntegramente el texto del articulado de las normas en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.

El expediente se encuentra de manifiesto en la Gerencia de Urbanismo, sita en Complejo La Merced, de esta localidad.

Lorca a 2 de enero de 2006.—El Teniente de Alcalde de Urbanismo, Josías David Martínez Fajardo.

TEXTO REFUNDIDO

PLAN PARCIAL LOS JOPOS - SECTOR 3.R

Diputación La Escucha - Lorca

PLAN PARCIAL LOS JOPOS – SECTOR 3.R

SITUACIÓN: DIPUTACIÓN LA ESCUCHA. LORCA (MURCIA)

PROMOTOR: SDAD. COOP. LTDA. DE VIVIENDAS LOS JOPOS DE LORCA

ARQUITECTO: M.^a TERESA GÓMEZ ROMERO

NORMAS URBANÍSTICAS: ORDENANZAS

1. GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

1.1 OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.

El ámbito de aplicación de estas Ordenanzas abarca toda la superficie del presente Plan Parcial.

El objeto es la redacción de unas Normas Urbanísticas mínimas de la ordenación, que establezcan la regulación del Uso del Suelo y de la edificación pública y privada.

La reglamentación del P.P. es el previsto en el Art. 123 de la L.S. de la Región de Murcia y el Art. 61 del Reglamento de Planeamiento.

Serán de aplicación subsidiaria, el P.G.M.O. de Lorca, las Normas Subsidiarias y Complementarias de la Región de Murcia, así como la Ley 1/2001 del Suelo de la Región de Murcia, Ley 6/1998 sobre régimen del suelo y valoraciones y Reglamentos en vigor.

1.2 NORMAS DE RANGO SUPERIOR DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLAR

Las normas de rango superior son las recogidas en el P.G.M.O. de Lorca para el Sector 3.R – LOS JOPOS.

1.3.- TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

Respecto a la terminología de conceptos tales como superficie, envolvente, parcelación, alineación de calle, fachada, ocupación, volumen edificable, edificabilidad... etc, se estará en lo indicado en el Plan General de Lorca, en su normativa general y en su normativa particular para este tipo de suelos, así como en la normativa del presente Plan Parcial.

2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

El régimen urbanístico tiene por finalidad regular el suelo en la totalidad de la superficie que abarca el Plan Parcial, así como fijar las condiciones que deben cumplir los planes y proyectos que desarrollen la Ordenación.

Los terrenos objeto del presente Plan Parcial pasan de ser Suelo Urbanizable Sectorizado a clasificarse como Suelo Urbano en aplicación del Art. 62.2 de la Ley de Suelo de la Región de Murcia.

2.1.- CALIFICACIÓN DEL SUELO:

El suelo queda zonificado en las siguientes zonas de Normativa Homogénea:

- Zona de Uso Residencial.
- Zona de Espacios Libres Públicos.
- Zona de Equipamiento Social
- Zona de Viales y Aparcamientos
- Zona de Espacios Libres Privados.

2.2.- RÉGIMEN RELATIVO A LOS ESTUDIOS DE DETALLE.

Los Estudios de detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar o en su caso adaptar determinaciones del Plan Parcial, cuando se proceda a la Ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del mismo y completar en su caso la red de caminos.

Tendrán por finalidad:

-Adaptar y reajustar las alineaciones y rasantes señaladas en el planeamiento.

-La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento, pudiéndose crearse vías interiores de carácter privado para acceso a la edificación desde el viario público.

Los Estudios de Detalle respetarán las determinaciones del Plan Parcial que desarrollan, sin sobrepasar la edificabilidad que corresponda a los comprendidos en el sector, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por el P.P., ni reducir la superficie de uso y dominio público.

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.

Podrán redactarse de acuerdo con los artículos 120, 125 y 127 de la L.S. de la Región de Murcia para adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en el Plan Parcial o bien para ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones de los mismos y completar, en su caso la red de comunicaciones con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar el acceso a las edificaciones cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de detalle.

En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes del Plan Parcial no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.

La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación del suelo ni de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en el Plan Parcial. Se respetará, en todo caso las determinaciones del planeamiento de ámbito superior.

No podrán contener determinaciones propias del planeamiento superior que no estuvieran previamente establecidas por los mismos.

No será necesario la redacción de Estudio de Detalle si se actúa por manzana completa. En el caso que nos ocupa, si se deseara una nueva ordenación en la parcela de Uso Residencial de titularidad privada podrá redactarse un Estudio de Detalle encaminado a la ordenación de volúmenes, sin más limitación que las condiciones impuestas a la parcela en cuanto a su edificabilidad máxima y nº de viviendas y las ordenanzas de aplicación impuestas por el presente Plan Parcial.

2.3.- PARCELACIONES.

Se entiende por parcelación la subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, o la agrupación de parcelas previstas en la ordenación del Plan Parcial.

Se permite agrupar parcelas para formar otras de mayores dimensiones.

Las parcelas resultantes estarán sujetas a las prescripciones de estas Ordenanzas.

Se podrán dividir parcelas para formar otras de menor tamaño siempre que se cumplan con los requisitos de parcela mínima y que cada una de las nuevas parcelas cumplan con los parámetros reguladores de la Ordenanza obtenida en el presente plan Parcial.

Si con motivo de la subdivisión de parcelas fuera preciso realizar obras de urbanización, estas se realizarán con cargo al titular de la parcela originaria.

La nueva parcelación será objeto de Licencia Municipal.

2.4.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

Los Proyectos de Urbanización tienen por objeto la ejecución integrada de las obras de urbanización incluidas en el Sector o Unidades de Actuación en desarrollo de las previsiones fijadas en el Plan Parcial, 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 de urbanización comprenderán todos los documentos necesarios para la completa definición y ejecución de las obras comprendidas en su ámbito, según los artículos 159 y 142 de la L. S. de la Región de Murcia, por el Reglamento de Planeamiento, así como por lo que se derive del cumplimiento de las condiciones impuestas por el Plan Parcial.

En el desarrollo de las previsiones del P. Parcial, los Proyectos de Urbanización podrán abarcar uno o varios polígonos de actuación, pero teniendo en cuenta que la totalidad de los mismos forman un conjunto funcional completo, con instalaciones en parte comunes y en parte complementarias. Por este motivo, el diseño y ejecución de los Proyectos de Urbanización deberán realizarse teniendo en cuenta la división en Polígonos y etapas, si procede.

Como condición previa a la edificación deberá estar Aprobado el o los proyectos de urbanización correspondientes.

Igualmente en caso que se realice un E.D. para Ordenación de parcelas, se realizará previa o simultáneamente a las edificaciones, el correspondiente proyecto de obras de urbanización que afecta a la totalidad del E.D.

Las condiciones mínimas que deberán reunir las infraestructuras de servicios sobre la base de las que se redactarán los correspondientes Proyectos de Urbanización, son las siguientes:

RED VIARIA:

Para la red viaria se considerarán los siguientes ratios:

-1.6 camiones/día para cada 1000 m² de superficie de parcela.

-6 turismos/ día para cada 1000 m² de superficie de parcela.

Se prohíbe cualquier solución viaria con mediana acusada

Las calzadas se realizarán con firmes flexibles. Los bordillos serán de hormigón o granito, preferiblemente achaflanados para permitir la máxima libertad de acceso a las parcelas. Las aceras serán de baldosas de hormigón reglado o ruleteado, de adoquín de hormigón o asfáltico, o de hormigón impreso.

Todos los encuentros de calles serán de dimensiones conforme las «Recomendaciones para proyectos de intersecciones» de la Dirección General del MOPU (1975).

ALCANTARILLADO:

Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de la red de alcantarillado serán:

-Velocidad de circulación del agua en metros/seg: de 1 a 5 metros/seg.

-Cámaras de descarga: Se dispondrán en cabecera de colectores con capacidad de 600 litros.

-Los diámetros de las tuberías estarán comprendidos entre 30 y 60 cm. Serán de hormigón vibrado o centrífugo.

-La distancia máxima entre pozos de registro será de 50 metros (excepto en emisario).

-La profundidad mínima de la red será de 1.60 m.

-Las conducciones irán bajo zona de servicios o aceras.

RED DE AGUA

Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de la red de agua serán:

-Tubería de fundición con diámetro mínimo de 10 mm.

-Presión mínima de trabajo de las tuberías: 10 atmósferas.

-Velocidad máxima admisible: 0.5 a 1.5 m/seg.

-Las tuberías irán bajo aceras o zonas verdes.

-Se dispondrán puntos de toma en todas las parcelas.

-La dotación de agua será como mínimo de 0.50 l/seg/hab, con una punta de 2 l/seg/hab.

-Si la red general de suministro no dispusiera de regulación de caudal se proyectará la instalación de un depósito regulador con capacidad para el consumo total del polígono en su día.

-En la red de distribución se dispondrán bocas de riego e hidrantes según la normativa municipal.

RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA

Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de la red de energía eléctrica serán los siguientes:

-La red de alta tensión (A.T.) será con conductores de aluminio-acero.

-La red de Baja tensión (B.T.) será de tipo trenzada con conductores aislados y subterránea, con conductores P.R.C.

-Los centros de transformación se construirán preferentemente prefabricados para entradas y salidas subterráneas, aunque se admiten otros tipos normalizados por la Compañía Distribuidora.

-La tensión en A.T. será la normalizada por la Compañía distribuidora en la zona y en B.T. será de 380/220 V.

ALUMBRADO PÚBLICO

Los proyectos de alumbrado público se sujetarán a las condiciones siguientes:

-La red de alumbrado público será subterránea con cable de cobre, con aislamiento de 1000 V bajo tubo de P.V.C, hormigón fibrocemento ligero, etc.

-Los báculos serán galvanizados en caliente por inmersión de chapa de 3 o 2 mm de espesor, preferentemente tendrán una altura de 10 m según la anchura de las calles.

-Las luminarias serán cerradas con cierre antivandálico o muy resistentes.

-Las lámparas serán de sodio de alta o baja presión según las necesidades específicas.

-Se realizará la instalación con alumbrado intensivo o reducido mediante el uso de equipos de ahorro de energía y apagando una lámpara sí, otra no, mediante circuitos diferentes.

-La instalación de alumbrado cumplirá el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y concretamente la Norma MI-BI-009.

-Los puntos de luz se dispondrán en el borde de acera más alejados de la calzada y siempre a una distancia del bordillo superior a 1.00 m.

-El alumbrado público será de trazado unilateral y se conducirá por la acera contraria a la red de A.T.

-Para las vías de acceso e interiores del polígono, de acuerdo con las recomendación del Documento nº 12 (1075) 2ª Edición de la Comisión Internacional de L'Éclairage, el alumbrado público del polígono deberá cumplir las condiciones siguientes:

-Iluminación media: 1cd/m²

-L.min/L med = 0.4

Uniformidades

-L min/ L med = 0.4

No obstante, se estará a las indicaciones de los Servicios Técnicos Municipales.

3. NORMAS GENERALES

Serán de aplicación las Normas Generales y particulares descritas en las presentes Ordenanzas, no obstante por lo que a la Normativa General se refiere se remite al P.G.M.O. de Lorca, en cuanto a conceptos y normas fundamentales, así como a las Normas de edificación con referencia a las condiciones técnicas.

3.1.- CONDICIONES TÉCNICAS Y DE EDIFICACIÓN. NORMAS FUNDAMENTALES:

PARCELA MÍNIMA

No se define el concepto de parcela mínima en las zonas de viario, zonas verdes ni equipamientos.

En las zonas de uso residencial se consideran parcelas mínimas las definidas en las Ordenanzas Particulares. Serán por tanto indivisibles las parcelas que no cumplan con dicha parcela mínima.

AGRUPACIÓN Y SEGREGACIÓN DE PARCELAS

Se autoriza la agrupación de parcelas sin ninguna limitación. Se autoriza la segregación de una parcela original en dos o más resultantes, con las siguientes limitaciones:

-La segregación no podrá dar lugar a una parcela que incumpla la condición de parcela mínima o cualquiera de las condiciones de edificación referentes al aprovechamiento, ocupación y retranqueos.

-Cuando la nueva división requiera prever vías interiores para proporcionar acceso a las parcelas resultantes, será preceptiva la aprobación previa de un Estudio de Detalle, que ordenará los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del presente Plan Parcial y podrá adaptar o reajustar las alineaciones y/o rasantes señaladas en el mismo, así como la Aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización, relativo al E.D. aprobado.

-En cualquier caso se requerirá licencia de Parcelación, conforme se prevén en las presentes Ordenanzas y el P.G.M.O. de Lorca.

PARCELA EDIFICABLE

Es la parcela que cumple la condición de parcela mínima y cuenta con los siguientes servicios urbanísticos mínimos:

- Acceso rodado.
- Pavimentación de calzadas.
- Encintado de aceras
- Alumbrado público
- Suministro de energía eléctrica
- Abastecimiento de agua potable.
- Evacuación de aguas residuales

En el caso que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación, mediante las garantías que reglamentariamente se determinen, se podrán conceder licencias de edificación.

TIPOS DE EDIFICACIÓN

En el presente Plan Parcial se definen los siguientes tipos de edificación:

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR:

-Es aquella destinada a alojamiento de un cedula familiar con acceso directo e independiente.

-Podrá adoptar la categoría Aislada, Agrupada o Adosada (con al menos un testero unido a otra vivienda unifamiliar contigua).

Queda prohibida la residencial multifamiliar.

ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN:

La altura de la edificación y el nº de plantas edificables serán las establecidas en la normativa particular de cada una de las zonas.

La altura se medirá en vertical desde el nivel de la acera o rasante oficial hasta el plano inferior del forjado de cubierta o alero.

En caso de entreplantas se computara a efectos como una planta más.

SÓTANOS Y SEMISÓTANOS

Se entiende por Sótano, la totalidad o parte de una planta cuyo techo se encuentre a nivel inferior de la rasante.

Se entiende por Semisótano, la totalidad o parte de una planta cuyo techo se encuentra a una altura máxima de 1 metro sobre la rasante de la acera o la rasante oficial.

Si la cara inferior del forjado techo supera esta altura máxima de 1 metro computará a todos los efectos como una planta más.

Se permite semisótanos cuando se justifique debidamente de acuerdo con las necesidades o topografía del terreno. Se podrán dedicar a locales de trabajo cuando los huecos de ventilación cumplan con la normativa vigente tengan una superficie no menor de 1/8 de la superficie útil del local.

Se permiten sótanos por las mismas razones que la anterior. Los sótanos no se pueden utilizarse como locales de trabajo.

En sótanos y semisótanos se permite la instalación de trasteros.

Las plantas sótanos y semisótanos no computarán a efectos de edificación máxima

VALLA TIPO:

El proyecto de urbanización podrá especificar el cerramiento de fachada con valla tipo, pudiendo señalarse y reseñarse los accesos de forma específica, así como en lo referente a las medianeras.

3.2.- CONDICIONES DE VOLUMEN:

En base a las características de la ordenación, topología prevista y a los efectos del calculo de volumen resultante, se establecen las siguientes condiciones:

Quedan incluidos en el conjunto del volumen:

-La superficie edificable de todas las plantas del edificio con independencia del uso a que se destinen, a excepción de sótano y semisótano conforme a la definición del presente P.P.

-Las terrazas, balcones o cuerpos volados que dispongan de cerramiento.

Quedan excluidos en el conjunto del volumen edificable:

-Los patios interiores aunque sean cerrados

-Los soportales y plantas diáfanos porticadas, que en ningún caso podrán ser objeto de cerramiento

posterior, que supongan rebasar la superficie total edificable.

-Los elementos ornamentales de remate de cubierta y los que correspondan a escaleras, aparatos elevadores o elementos propios de las instalaciones del edificio (tanques de almacenamiento, aparatos de aire acondicionado, torres de procesos, paneles de captación solar, chimeneas, etc).

-La ocupación bajo cubierta no computará a efectos de volumen edificable, siempre que se destine a trasteros, conforme las ordenanzas particulares de cada zona, con límite máximo de 7 m² por vivienda.

3.3.- CONDICIONES DE USO:

USOS PROHIBIDOS:

-Se prohíben cualquier uso ni incluido en las presentes ordenanzas

3.4.- CONDICIONES HIGIÉNICAS

Serán de aplicación las condiciones y ordenanzas de salubridad e higiene que estén reglamentariamente en vigor para cada uno de los usos.

3.5.- CONDICIONES DE SEGURIDAD

Se ajustarán a lo dispuesto en la NBE-CPI-96, Real Decreto 1942/1993 de 5 de noviembre sobre «reglamento de Instalaciones de Protección de Incendios», Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo y demás disposiciones legales vigentes que les sean de aplicación.

Serán de uso obligatorio uso, como mínimo, la siguientes:

HIDRANTES DE INCENDIOS

Se contemplará una instalación de hidrantes de incendio que cumplirá el reglamento de Protección de Incendios (R.D. 1942/1993).

Estarán compuestos por una fuente de abastecimiento, red de tuberías y los hidrantes necesarios.

Podrá ser del tipo columna o arqueta. Las del tipo columna se ajustarán a los establecido por el R.D. 1942/1993 y las normas UNE que le serán de aplicación.

Estarán situados en lugares fácilmente accesibles, fuera de los espacios destinados a circulación, estacionamiento de vehículos y distribución, de tal forma que la distancia entre ellos, medida por espacios públicos, no será mayor a 200 mt.

La red hidráulica que abastece a los hidrantes debe permitir el funcionamiento simultáneo de dos hidrantes consecutivos durante dos horas con un caudal de 1000l/min. y 10 m.c.d.a. de presión.

En zonas consolidadas o en las que no se puede garantizar el caudal mencionado, podrá aceptarse un caudal de 500 l/min, pero mantenido la presión de 10 m.c.d.a.

3.6.- CONDICIONES CONSTRUCTIVAS

Se tendrán en cuenta las diversas Normas Tecnológicas de la Edificación, especialmente:

NBE CA - 88 Condiciones Acústicas en los edificios

NBE CT - 79 Condiciones Térmicas en los edificios.

NBE QT - 90 Cubiertas con materiales bituminosos.

NBE FL - 90 Muros resistentes de fábrica de ladrillo.

NBE EA - 95 Estructuras de acero.

NBE CPI - 96 Condiciones de Protección contra incendios en los edificios.

Se atenderá especialmente al cumplimiento del Real Decreto 2543/1994, de 29 de diciembre, Norma Sismorresistente NCSE-94.

3.7.- CONDICIONES ESTÉTICAS

Queda prohibido el falseamiento de los materiales empleados, los cuales se presentarán en su verdadero valor.

Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

Los rótulos empleados se ajustarán a las normas de un correcto diseño en cuanto a composición y colores utilizados y se realizarán a base de materiales inalterables a los agentes atmosféricos. La empresa beneficiaria es la empresa responsable, en todo momento, de su buen estado de mantenimiento y conservación.

Las edificaciones en parcelas con frente a más de una calle quedarán obligadas a que todos sus paramentos de fachada tengan la misma calidad de diseño y acabado. Se entiende por paramentos de fachada, las que dan frente a cualquier vía pública o privada.

Los espacios libres de edificación deberán tratarse en todas sus zonas de tal manera que las que no queden pavimentadas se complementen con elementos de jardinería, decoración exterior, etc.

3.8.- CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD

Tanto la presente figura de planeamiento como los proyectos que la desarrollen garantizarán el cumplimiento de la Ley 5/95 de 7 de abril, como en lo dispuesto subsidiariamente al Decreto 39/87 y la Orden de 15 de octubre de 1991, en materia de accesibilidad.

-Las zonas peatonales reservadas para equipamientos y sistemas generales y locales de espacios libres, permiten su ejecución normal sin barreras urbanísticas o arquitectónicas.

-En cuanto a los elementos de urbanización y mobiliarios urbano se cumple con el Art. 9 y 10 de la citada Ley.

-El proyecto de urbanización garantizará que la colocación del mobiliario urbano sea de tal manera que presente un espacio libre de circulación, con una anchura mínima de 1.20 m.

-Igualmente se estará en lo dispuesto en la citada legislación, en cuanto a las edificaciones e instalaciones anexas permitidas por el planeamiento, en base a

su consideración de edificaciones de uso público o privado, residencial o no.

-Los itinerarios peatonales exteriores, como aceras y otros, poseen un ancho mínimo de 1.5 mt o superior.

-La anchura mínima de las calzadas destinadas a circulación rodada es de 4.8 mt, una vez reducido en ancho de las aceras 1.5 mt + 1.5 mt y el ancho del aparcamiento de 2,20 mt. En consecuencia, se establece el criterio de circulación rodada en un solo sentido, en cumplimiento del artículo n.º 9 de la Ley 5/1995, tal y como se refleja en el plano correspondiente: PLANO N.º P-5.

3.9.- RESERVAS DE PLAZAS DE APARCAMIENTO

El cumplimiento de las reservas de plazas de aparcamiento establecido en el Art. 106.h de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, se garantiza por las diseñadas en superficie, así como por la obligación de la reserva de al menos una plaza de aparcamiento por vivienda, en las ordenanzas particulares de cada zona.

4. NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA

4.1.- ORDENANZA: USO RESIDENCIAL

DEFINICIÓN:

Está formada por las áreas previstas para este uso específico, grafiadas en los planos de ordenación y se corresponden con la parcela de uso residencial.

ORDENACIÓN Y USOS:

La ordenación será la recogida en el interior de la parcela n.º 1, pudiéndose modificarse mediante el correspondiente E.D., que puede proyectar viales interiores que resulten necesarios para proporcionar el acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el E.D.

Siendo su edificabilidad y n.º de viviendas y el n.º de plantas las indicadas en los correspondientes planos y memoria del presente P.P.

TIPO DE EDIFICACIÓN:

Será de aplicación las siguientes tipologías:

- Vivienda unifamiliar aislada, agrupada o adosada.
- Queda prohibido la residencial multifamiliar

PARCELA MÍNIMA:

La superficie mínima de parcela será de 100 m² para cualquier uso permitido.

CONDICIONES DE VOLUMEN:

- El n.º de plantas máximo será de dos y la altura máxima sobre rasante medida a la parte baja del último forjado será de 7.00 mt y la altura máxima sobre rasante de cualquier punto de la cubierta será de 9.7 mt.

-Se permitirá el aprovechamiento bajo cubierta, con un pendiente máxima del 35%, no pudiéndose superar en ningún punto de la misma la altura máxima indicada en el apartado anterior. Dicho aprovechamiento no computará a efectos de edificabilidad, siempre que se destine a trasteros, con un máximo de 7 m² por vivienda.

-Por encima de la altura máxima se permite la construcción, que podrá recaer sobre fachada, de la caja de escalera, depósitos y otras instalaciones de los servicios propios de la finca.

-La superficie mínima de la parcela será de 100 m² y la edificabilidad máxima permitida para la totalidad de la parcela es de 0.72 m²/m².

-En el interior de la parcela se preverá la reserva de plazas de aparcamiento obligatorias de al menos una por vivienda.

-Las alineaciones y las rasantes oficiales serán las de la manzana, sin fijarse fondo máximo edificable.

-Los retranqueos de la edificación tendrán una distancia mínima de 2.5 m a la alineación oficial exterior de la parcela. La distancia mínima entre edificaciones será de 5.00 m.

-Los espacios de retranqueos podrán ser ocupados por la edificación en planta sótano o semisótano y por terrazas no cubierta o pérgolas en planta baja.

-La ordenación será la dibujada en el plano de ordenación n.º P-7, como imagen orientativa, o la que fije el correspondiente E.D. a desarrollar en el interior de la manzana, sin más limitación que:

Edificabilidad máxima = 6.039 m²/m²

N.º máximo de viviendas = 54 viviendas

La edificabilidad no agotada por las viviendas se podrá destinar a uso comercial

CONDICIONES ESTÉTICAS:

-Las fachadas serán de revocos, permitiéndose zócalos de otros materiales con una altura de 1 m.

-Todos los paramentos visibles desde cualquier punto, incluido las medianeras, se tratarán como si fueran fachadas.

-Las cubiertas serán planas. Si son transitables estarán rematadas en fachada por antepechos de fábrica.

USOS PERMITIDOS:

-Residencial, exclusivamente vivienda unifamiliar adosada o agrupada.

-Garaje-aparcamiento privado.

-Oficinas.

-Comercial, categoría a.

-Comercial en edificación exenta o adosada.

-Dotacional en todas las clases.

-Hostelero con afora tipo I.

-Otros servicios terciarios con afora tipo I.

-Talleres artesanales compatibles con el uso residencial

Queda prohibido el residencial multifamiliar y el industrial.

4.2.- ORDENANZA: USO ESPACIOS LIBRES ZONA VERDE

DEFINICIÓN:

Está formada por los parques y jardines públicos, áreas públicas destinadas al ocio cultural o recreativo, grafiadas en los planos de ordenación.

ORDENACIÓN Y USOS:

En los casos en que se permita, se hará edificación aislada.

Igualmente podrán permitirse los usos deportivos que por sus características tengan la consideración de espacio libre no cubierta (pistas de patinaje, baloncesto, pistas de tenis, ... etc).

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

Excepcionalmente se podrá admitir la edificación de pequeñas construcciones auxiliares como almacenes de útiles de jardinería y limpieza, caseta de instalaciones, quiosco, etc, así como la provisional de escenarios.

En los casos excepcionales de ligeras edificaciones registrarán las siguientes limitaciones:

- Ocupación máxima sobre parcela neta: 2%

-Aprovechamiento máximo sobre parcela neta: 0.05 m²/m²

-Altura máxima: 1 planta – 4 m.

-Retranqueos a límites de parcela mínimo: 5 m.

Los espacios libres se ocuparán preferentemente con jardinería y arbolado

CONSERVACIÓN:

El cuidado y mantenimiento correrá a cargo de la Administración desde el momento de la cesión.

4.3.- ORDENANZA: USO ESPACIOS LIBRES PRIVADOS**DEFINICIÓN:**

Está formada por las áreas previstas para tal fin, grafiadas en los planos de ordenación.

USOS:

-Aparcamiento en espacios libres privados bajo rasante y acceso restringido a vehículos de emergencia.

-Zonas de estancias al aire libre de uso privado, instalaciones deportivas, piscina, etc.

-Áreas de juego y recreo de niños.

ORDENACIÓN Y CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD.

Conforme a la ordenanza de espacios libres públicos (kioscos, etc, sin edificabilidad significativa).

Se permite las instalaciones deportivas que no precisen elementos de cubrimiento y la construcción de piscinas.

Se podrá ocupar en planta bajo rasante, para el uso de garaje, servicios propios de la edificación y de las instalaciones complementarias del E.L.P.

Podrán dar al Espacio Libre Privado, las escaleras de emergencia del garaje-aparcamiento..

CONSERVACIÓN:

El cuidado y mantenimiento correrá a cargo de la Propiedad Privada.

4.4.- ORDENANZA: USO EQUIPAMIENTO SOCIAL**DEFINICIÓN:**

Está formada por las áreas previstas para tal fin, grafiadas en los planos de ordenación.

ORDENACIÓN:

Se adopta la tipología aislada , todos sus lados tendrán la consideración de fachada

USOS:

La correspondiente a la Ordenanza 10.b, Equipamientos promovidos por las Administraciones

Se admiten los siguientes usos:

-Socia cultural, docente y asistencial.

-Sanitario.

-Religioso.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:

La correspondiente a la Ordenanza 10.b Equipamientos promovidos por las Administraciones.

4.5.- ORDENANZA: ZONAS VIALES Y APARCAMIENTOS**DEFINICIÓN:**

Está formada por las diferentes vías de transito rodado y peatonal y las bandas de aparcamiento, grafiadas en los planos de ordenación.

USOS:

-Exclusivamente circulación rodada, peatonal estacionamiento de vehículos y las implantaciones propias del mobiliario urbano, arbolada, etc.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD.

Aprovechamiento nulo.

CONSERVACIÓN:

El cuidado y mantenimiento será responsabilidad y correrá a cargo de los propietarios hasta que se produzca la cesión al Ayuntamiento, en el caso de viales públicos. En viales privados el cuidado y mantenimiento será responsabilidad y correrá a cargo de los propietarios.

CUADRO DE EDIFICABILIDADES

USOS	PARCELA N.º	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	COF. Edifi.	N.º VIVIENDAS
R	PARCELA 1.1	6.780,27 m ²	4.880,50 m ²		44
R	PARCELA 1.2	1.372,49 m ²	1.158,50 m ²		10
R	PARCELA 1.1	192,02 m ²	—		—
TOTAL PARCELAS RESID		8.344,78 m ²	6.039,00 m ²	0.724	54

USOS	PARCELA N.º	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	COF. Edifi.	N.º VIVIENDAS
E.L.PRIVADO	PARCELA 2	2.150,55 m ²	—	—	—
E.L.PUBLICO	S.G.E.L.-Z.V.	3.006,50 m ²	150.35 m ²	0.05 m ² /m ²	—
TOTAL PARCELAS E.L.		5.157,05 m ²	150,35 m ²		
EQUIPAMIENTOS	PARCELA 3	2.013,00 m ²	SEGÚN P.G.M.O.		—
TOTAL PARCELA EQUIP.		2.013,00 m ²	SEGÚN P.G.M.O.		

PLAN DE ETAPAS

Se trata de definir la ejecución de las obras de urbanización en coherencia con el desarrollo de la futura edificación y las dotaciones existentes o por ampliar.

El desarrollo del P.P. se ejecutará mediante la ejecución del proyecto de urbanización de los viales públicos y el Sistema General y Local de Espacios libres

En base al sistema de actuación, que es concertación directa al tratarse de un solo propietario, no es necesaria la licitación de Unidad de Actuación al no precisarse ejecutar ningún reparto de cargas y beneficios ni gravámenes.

Las solicitudes de las correspondientes licencias de edificación estarán a lo dispuesto en la legislación vigente, pudiéndose éstas concederse cuando se aseguren las garantías que reglamentariamente se determinen según lo establecido en el Art. 211 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

—

Lorca

998 Aprobación definitiva de la Modificación Puntual del P.E.P.R.I. en la calle Echegaray.

Por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 28 de noviembre de 2005, se acordó aprobar definitivamente la modificación del P.E.P.R.I., en la Calle Echegaray, seguido bajo el número 05.07.13 en la Gerencia de Urbanismo de Excmo. Ayuntamiento de Lorca.

Contra el presente acuerdo, que es definitivo en vía administrativa, cabe interponer ante el mismo órgano que los dicta recurso potestativo de reposición en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a aquél en que se practique la notificación de acto en cuestión, a tenor de lo previsto en los artículos 116 y 117 de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en conexión con lo establecido en la Ley 7/1985, de 2 de abril, y en todo caso, directamente recurso ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo 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 la Resolución, de conformidad

con lo dispuesto en el artículo 46 de la Ley 29/1998, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

En el anexo del presente anuncio se publica íntegramente el texto del articulado de las normas modificadas, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril Reguladora de las Bases de Régimen Local.

El expediente se encuentra de manifiesto en la Gerencia de Urbanismo, sita en Complejo La Merced, de esta localidad.

Lorca, 14 de diciembre de 2005.—El Tte. Alcalde de Urbanismo, Josías David Martínez Fajardo.

MEMORIA

2.- ANTECEDENTES

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REHABILITACIÓN INTEGRAL SECTOR 2 RECINTO HISTÓRICO DE LORCA. P.E.P.R.I.

3.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

3.1. SITUACIÓN

Se trata de la modificación de la alineación de la calle Echegaray en el encuentro con la calle Alfonso X El Sabio.

La presente Modificación afecta a una Edificación propiedad de la mercantil Aguilor S.A. Promotora de la Modificación en Curso.

3.2. Planeamiento Vigente.

- Plan Especial de Protección y Rehabilitación Integral Sector 2 Recinto Histórico de Lorca. P.E.P.R.I.

- Plan General Municipal de Ordenación de Lorca.

Los terrenos objeto de la presente Modificación Puntual se encuentran clasificados actualmente como suelo urbano y afectos por la Ordenanza

Ordenanza 01-Casco, con tipología edificación entre medianeras.

3.3 Edificación afectada, catalogación y estado de conservación.

El edificio afectado por la modificación de alineaciones queda recogido en el P.E.P.R.I., en la manzana 68, fincas 17 y 18. catalogado como «Ambiente Grado 2», con número de catálogo 24.306 Y 24.307.

Las posibilidades de actuación en las fincas, determinadas en el mencionado P.E.P.R.I. son:

FINCA 17: Conservación

Consolidación

Rehabilitación reforma (Grado de protección 3: Forma Unidad con FINCA 18 de la misma manzana) reestructuración (IDEM punto anterior)