

## IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Murcia

### **11369 Aprobación definitiva del proyecto de plan parcial del sector ZB-LS1, en Lobosillo.**

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Murcia, en sesión celebrada el día 23 de febrero de 2006, acordó aprobar definitivamente el proyecto de Plan Parcial del sector ZB-LS1, en Lobosillo.

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 artº. 59.4 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y de Procedimiento Administrativo Común, y el artº. 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 Herederos de Eduardo Pedreño Gómez.

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

#### "4.- ORDENANZAS REGULADORAS

##### 4.1.- GENERALIDADES

El objeto de las ordenanzas reguladoras de este Plan Parcial, es determinar los usos previstos para cada una de las zonas comprendidas dentro de su ámbito, así como las edificaciones tanto públicas como privadas, enumerando la pormenorización de usos, las condiciones a que se deben ajustar las parcelaciones, reparcelaciones y las respectivas edificaciones en cuanto a: Edificabilidad y uso con expresión de los permitidos y compatibles y los incompatibles o prohibidos, proporción de los mismos y condiciones mínimas exigibles a:

- 1º Condiciones que deben de reunir los proyectos.
- 2º Procedimiento a seguir en los mismos.
- 3º Sanciones en el caso de no seguir estas determinaciones.

En lo referente a estos tres puntos se estará a lo previsto por el Plan General de Ordenación Urbana de Murcia, así como la terminología empleada y los de la Ley 6/1.998 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones y Reglamentos de la L.S. en vigor así como la Ley 1 / 2.001 de 24 Abril del Suelo de la Región de Murcia.

##### 4.2.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

Es el propio del suelo clasificado por el planeamiento como urbanizable sectorizado, para el cual se ejercerá las facultades del derecho de la propiedad,

dentro de los límites y en cumplimiento de los deberes establecidos por la Ley 6/1.998 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones y Reglamentos de la L.S. en vigor y lo dispuesto en la Ley 1 / 2.001 de 24 Abril del Suelo de la Región de Murcia.

El ámbito de aplicación será para toda actividad constructiva y usos, para cualquier tipo de edificación, como para la regulación de espacios libres de usos públicos como privados. Tendrán carácter obligatorio desde el momento que se apruebe por la Administración, tanto para las personas físicas, como jurídicas y demás Organismos competentes en esta materia.

#### 4.2.1.- CLASIFICACION Y CALIFICACION DEL SUELO

El suelo está clasificado por el Plan General de Ordenación Urbana de Murcia como RESIDENCIAL Sector ZB Ls1 de Lobosillo (Murcia).

#### 4.2.2.- USOS PORMENORIZADOS

a).- En parcelas edificables calificadas como residencial:

BLOQUE CONFORMANDO MANZANA MZ.-

DEFINICION:

Edificaciones constituidas por bloques con fachada a todos los viales del perímetro de una manzana, de modo que el resultado morfológico de las zonas donde se han edificado es semejante al de la manzana cerrada ó semicerrada.

CONDICIONES DE USO:

Uso característico

Residencial.

Usos compatibles

- Pequeños talleres y almacenes de venta en planta baja.

- Talleres Domésticos.

- Comercio local, en planta baja.

- Oficinas y Servicios profesionales.

- Restauración, Espectáculos y Ocio

- Equipamientos.

- Garaje en sótanos, excepto en nuevos edificios frente a calle peatonal salvo que se garantice el acceso desde otros colindantes con frente a calle abierta al tráfico de vehículos.

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Condiciones de parcela

La edificación se retranqueará con respecto al vial una separación mínima de 4 m. y su situación respecto a los viales será conforme con los planos de ordenación, siendo la edificabilidad máxima de 1,46 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de superficie de parcela. La altura máxima será de dos plantas equivalente a 8 m. de altura.

VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (RD).-

DEFINICION:

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

CONDICIONES DE USO:

Uso característico

Residencial.

Usos compatibles

- Talleres Domésticos.
- Comercio local.
- Oficinas y Servicios profesionales.
- Equipamientos.
- Garaje en sótano y planta baja,

#### CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Condiciones de parcela

Parcela mínima: 90 m<sup>2</sup>.

Ancho mínimo de fachada: 6 m.

-En proyectos unitarios de edificación que abarquen manzanas completas o partes homogéneas de las mismas, no será necesario cumplir las condiciones de parcela ni fachada para cada una de las viviendas resultantes

Posición de la edificación

1. 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.

2. No se permitirán fachadas continuas de más de 125 m. de longitud salvo que excepcionalmente se justifique su idoneidad mediante un Estudio de Detalle.

Ocupación

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

2. El fondo máximo edificable será de 17 metros contados desde la alineación a vial.

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

Edificabilidad neta y altura

El índice de edificabilidad estará comprendido entre 0,77 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y 1,32 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> según parcela, (ver cuadro resumen de superficies y edificabilidades en plano de ordenación.

El número máximo de plantas será de dos (2), sin que en ningún caso se puedan sobrepasar los 7 metros de altura de cornisa. Se permitirán las construcciones bajo cubierta tipo buhardilla dentro del plano comprendido entre el límite de la cornisa y 45º contados a partir de esta.

VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (RF).-

DEFINICION:

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

CONDICIONES DE USO:

Uso característico

Residencial.

Usos compatibles

- Oficinas y Servicios profesionales.
- Equipamientos.
- Garaje en sótano y planta baja,

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Condiciones de parcela

1. A efectos de segregaciones, se considera la superficie mínima de parcela de 150m<sup>2</sup> y un frente mínimo de fachada de 9 metros.

2. 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 linderos será de 3 metros.

Ocupación

1. La ocupación máxima será del 70% de la superficie de la parcela.

2. Bajo rasante podrá edificarse una planta sótano destinada a garaje, con la misma ocupación que tenga la edificación sobre rasante.

Edificabilidad neta y altura

El índice de edificabilidad será de 0,53 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. El número máximo de plantas será de dos (2), sin que en ningún caso se puedan sobrepasar los 7 metros de altura de cornisa. Se permitirán las construcciones bajo cubierta tipo buhardilla dentro del plano comprendido entre el límite de la cornisa y 45 ° contados a partir de esta.

b).- Equipamientos:

CONDICIONES DE USO:

Uso característico:

Conforme a requerimientos y usos municipales.

Usos compatibles:

- Deportivo
- Docente y educativo
- Sanitario.
- Asistencial.
- Cultural.
- Administrativo público.
- Mercado de abastos.
- Religioso.

Usos incompatibles:

- Residencial.
- Industrial.

C).- Espacios libres y zonas verdes:

ZONAS VERDES:

DEFINICION:

Se definen las zonas verdes como EV , y se delimitan los terrenos expresamente calificados como Espacios Libres Privados.

Zonas verdes públicas:

Usos compatibles:

Los propios de parques o jardines tales como:

- Casetas de herramientas.
- Cabinas telefónicas.
- Kioscos.
- Los propios de los usuarios tales como:
- Culturales deportivos de acceso público.
- Culturales recreativos de acceso público.

Los considerados como compatibles por P.G.O.U.

Usos incompatibles:

Los no relacionados anteriormente.

Zonas verdes privadas:

Usos compatibles:

Los considerados compatibles por el Plan General de Ordenación Urbana.

Usos incompatibles:

Todos los no previstos.

#### 4.2.3.- PARCELACIONES

Podrán efectuarse parcelaciones en todo el ámbito del Plan Parcial, con las finalidades previstas en capítulo VI Parcelaciones de la Ley 1 / 2.001 de 24 de Abril, del Suelo de la Región de Murcia y en lo que no la contradiga el art. 93 del R.G.U. – RD 3288/78.

#### 4.2.4.- REPARCELACIONES

Se entenderá por reparcelación lo dispuesto en el artículo 175 de la Ley 1 / 2.001 de 24 Abril, del Suelo de la Región de Murcia y en lo que no la contradiga en el artículo 71.1 del R.G.U. – R.D. 3288/78, permitiéndose en todo el ámbito del Plan Parcial, siempre y cuando se ajuste a lo dispuesto en los artículos 71 a 130 del citado R.D.L. Por tratarse de un P. Parcial de iniciativa privada le corresponde a la administración el 10% del aprovechamiento del sector sin cargas de urbanización.

#### 4.2.5.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

El proyecto o proyectos de urbanización que se redacten en desarrollo del Presente Plan Parcial, se ajustarán a lo dispuesto por el artículo 159 de la Ley 1/ 2.001 del Suelo de la Región de Murcia y en lo que no la contradiga se ajustará a lo dispuesto en los artículos 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento y a las determinaciones de cálculo y diseño que se fija en este documento, así como a las disposiciones dadas por el Ayuntamiento de Murcia o Compañías que intervengan

en este tipo de obras y lo especificado en la Ley 5/1.995 para la supresión de las posibles barreras arquitectónicas.

#### 4.2.5.1.-NORMAS ACCESIBILIDAD

#### 4.3.- NORMAS DE EDIFICACION

Las aplicables a este Plan Parcial son las estipuladas por el P.G.O.U. de Murcia para cada una de las calificaciones de los terrenos objeto de este Plan Parcial y las generales y particulares propias del Plan Parcial.

#### 4.3.1.- CONDICIONES TECNICAS

Para las obras relacionadas y comprendidas en el ámbito de este Plan Parcial, se cumplirán las determinaciones dadas por el Ayuntamiento en sus OO. MM., y las de este Plan Parcial en esta materia, así como las disposiciones obligatorias en vigor que les afecten. Se tendrán en cuenta los nuevos criterios sobre energías renovables y disposiciones que le afecten, en particular la colocación de placas solares.

#### 4.3.2.- CONDICIONES DE EDIFICACION

Cumplirán con carácter general, todas las edificaciones, con las determinaciones de las OO.MM. de Edificación del Plan General de Ordenación Urbana de Murcia para cada tipo de edificación prevista por este Plan Parcial.

#### 4.3.3.- CONDICIONES DE VOLUMEN

Cumplirán con carácter general las siguientes condiciones:

Edificabilidad máxima:

Residencial = 24.453,50 m<sup>2</sup>

Equipamientos = 8.221,18 m<sup>2</sup>

#### 4.3.4.- CONDICIONES ESTETICAS

Cumplirán con carácter general todas las edificaciones con las determinaciones de las OO.MM de Edificación del Plan General de Ordenación Urbana de Murcia.

#### 4.4.- CONDICIONES PARTICULARES DE ZONAS

#### 4.4.1.- RESIDENCIAL

##### a) RESIDENCIAL ADOSADA:

CONCEPTO :

Comprende las parcelas señaladas así en los planos de ordenación, correspondientes a la tipología edificatoria de viviendas unifamiliares adosadas (RD).

SUPERFICIE :

La superficie destinada a esta tipología es la siguiente:

PARCELA TIPO SUPERFICIE M<sup>2</sup>

RD-1 4.226,28

RD-2 4.598,86

RD-3 2.840,00

RD-4 4.598,86

SUPERFICIE (RD)..... 16.264,00

USOS :

Los definidos para esta zona en el apartado 4.2.2. en lo referente a las viviendas unifamiliares adosadas (RD).

EDIFICABILIDAD SOBRE PARCELA NETA:

La edificabilidad total para las parcelas residenciales calificadas como RD es de 17.599,15 m<sup>2</sup>, la edificabilidad neta por m<sup>2</sup> de parcela queda repartida de la siguiente manera:

RD-1 0.77 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

RD-2 1.16 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

RD-3 1.32 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

RD-4 1.16 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Con las siguientes condiciones:

EDIFICIOS UNIFAMILIARES ADOSADOS (RD):

Altura máxima 2 plantas 7 m. (ver nota)

Fondo edificable 18 m.

Retranqueos 3 m. a fachada principal.

Fachada mínima solar 6 m.

Parcela mínima 90 m<sup>2</sup>

Ocupación máxima 80 %

Nota: En proyectos unitarios de edificación que abarquen manzanas completas o partes homogéneas de las mismas, no será necesario cumplir las condiciones de parcela ni fachada para cada una de las viviendas resultantes.

Se permitirán por encima de la altura de los 7 m. las construcciones en buhardilla en el espacio comprendido entre la cornisa y el plano a 45° con esta computando la superficie construida en edificabilidad.

b) RESIDENCIAL AISLADA:

CONCEPTO :

Comprende las parcelas señaladas así en los planos de ordenación, correspondientes a la tipología edificatoria de viviendas unifamiliares aislada (RF).

SUPERFICIE :

La superficie destinada a esta tipología es la siguiente:

PARCELA TIPO SUPERFICIE M<sup>2</sup>

RF-1 1.013,17

RF-2 1.326,00

SUPERFICIE (RF)..... 2.339,17

USOS :

Los definidos para esta zona en el apartado 4.2.2. en lo referente a las viviendas unifamiliares adosadas (RD).

EDIFICABILIDAD SOBRE PARCELA NETA:

La edificabilidad total para las parcelas residenciales calificadas como RF es de 1.239,76 m<sup>2</sup>, lo que da una edificabilidad de 1.239,76 m<sup>2</sup>/ 2.339,17por m<sup>2</sup> =0.53 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>por m<sup>2</sup> neta de parcela.

Con las siguientes condiciones:

EDIFICIOS UNIFAMILIARES AISLADOS (RF):

Altura máxima 2 plantas 7 m. (ver nota)

Fondo edificable Libre

Retranqueos 3 m. a fachada principal.

Fachada mínima solar 9 m.

Parcela mínima 150 m<sup>2</sup>

Ocupación máxima 70 %

Nota:: Se permitirán por encima de la altura de los 7 m. las construcciones en buhardilla en el espacio comprendido entre la cornisa y el plano a 45º con esta computando la superficie construida en edificabilidad.

c) BLOQUE CONFORMANDO MANZANA:

CONCEPTO :

Comprende las parcelas señaladas así en los planos de ordenación, correspondientes a la tipología edificatoria de bloque conformando manzana (MZ).

SUPERFICIE :

La superficie destinada a esta tipología es la siguiente:

PARCELA TIPO SUPERFICIE M<sup>2</sup>

MZ-1 331,45

MZ-2 286,06

MZ-3 291,30

MZ-4 3.696,90

SUPERFICIE (MZ) 4.605,71

USOS :

Los definidos para esta zona en el apartado 4.2.2. en lo referente a las viviendas unifamiliares adosadas (MZ).

EDIFICABILIDAD SOBRE PARCELA NETA:

La edificabilidad total para las parcelas residenciales calificadas como MZ es de 5.541,34 m<sup>2</sup>. La edificabilidad neta por m<sup>2</sup> de parcela queda repartida de la siguiente manera:

MZ-1 1,46 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

MZ-2 1,46 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

MZ-3 1,46 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

MZ-4 1,14 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Con las siguientes condiciones:

BLOQUE CONFORMANDO MANZANA (MZ):

Altura máxima 2 plantas 7 m. (ver nota)

Fondo edificable Libre

Retranqueos 3 m. a fachadas.

Fachada mínima solar 12 m.

Parcela mínima 100 m<sup>2</sup>

Ocupación máxima 100 %

Nota: Se permitirán por encima de la altura de los 7 m. las construcciones en buhardilla en el espacio comprendido entre la cornisa y el plano a 45º con esta computando la superficie construida en edificabilidad.

4.4.2.- EQUIPAMIENTOS

CONCEPTO :

Comprende las parcelas señaladas así en los planos de ordenación, correspondientes a la tipología edificatoria de equipamientos en bloque aislado.

SUPERFICIE :

La superficie destinada a esta tipología es la siguiente:

Parcela E 1 = 3.300,22 m<sup>2</sup>

Parcela E 2 = 1.620,74 m<sup>2</sup>



USOS :

Los definidos para esta zona en el apartado 4.2.2.b).

EDIFICABILIDAD SOBRE PARCELA NETA:

La edificabilidad para la parcela E1 es de 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

La edificabilidad para la parcela E2 es de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

EQUIPAMIENTOS

Altura máxima 2 plantas 7 m. (ver nota)

Fondo edificable Libre

Retranqueos -----

Fachada mínima solar 12 m.

Parcela mínima 100 m<sup>2</sup>

Ocupación máxima 100 %

Nota: Se permitirán por encima de la altura de los 7 m. las construcciones en buhardilla en el espacio comprendido entre la cornisa y el plano a 45º con esta computando la superficie construida en edificabilidad.

USOS

Los definidos en el apartado 4.2.2.b

Planeamiento, grados y ordenación:

La edificación se llevará a cabo según lo dispuesto y la ordenación será libre, descendiendo al nivel de precisión necesario previendo la posibilidad de elaborar Estudios de Detalle, para la ordenación de volúmenes o reajustes interiores del viario.

Deberá preverse el aparcamiento necesario en proporción de una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> edificados.

CONDICIONES COMPOSITIVAS

Por parcelas completas con los tipos descritos y previstos en el Plan Parcial, o que se determine en los Estudios de Detalle.

4.4.3- ZONAS DE ESPACIOS LIBRES

CONCEPTO :

Comprende las zonas señaladas así en los planos de ordenación, correspondientes a dos conceptos: Jardines Públicos y Areas de Juegos, que constituyen el sistema local de espacios libres de uso y dominio público.

SUPERFICIE :

Las superficies de parcelas destinadas a estos usos, son las siguientes:

Zonas Verdes Públicas:

Parcela E V = 2.951,42 m<sup>2</sup>.

Dado que el 10 % previsto conforme a la Ley 1 / 2.001de 24 Abril del Suelo de la Región de Murcia, supondría la cantidad de 4.891 m<sup>2</sup>, si ha esto le restamos las zonas verdes de titularidad pública que se han dejado, supondría 4.891 – 2.951,42 m<sup>2</sup> = 1.939,58 m<sup>2</sup>, de los que se debe dejar el doble de superficie de titularidad privada, lo que asciende a la cantidad de 3.878,56 m<sup>2</sup>.

USOS :

Los definidos para esta zona en el apartado 4.2.2.c)

EDIFICABILIDAD :

No se fija ninguna edificabilidad, pues el tipo de edificación permitida debe de tener carácter temporal o de concesión y debe de ser desmontable.

**OTRAS CONDICIONES:**

Fondo edificable Libre

Retranqueos 4 m. a fachada y linderos.

Parcela mínima La fijada por el P.P.

Ocupación máxima 1 %

**OBSERVACIONES :**

Las parcelas asignadas a estos usos serán de dominio y uso público.

**CONDICIONES COMPOSITIVAS:**

Por edificios aislados con los tipos descritos y previstos en el Plan Parcial.

**Zonas Verdes Privadas:**

Que serán las así señaladas en los planos de ordenación y que suponen una superficie de 3.947,91 m<sup>2</sup>, cantidad superior a la necesaria según la Ley 1 /2.001 de 24 Abril del Suelo de la Región de Murcia, que sería de 3.878,56 m<sup>2</sup> Cantidad que supone un 8,07 % y por lo tanto superior al 5 % de la superficie del Plan Parcial que es de 2.445,35 m<sup>2</sup>.

**USOS :**

Los definidos por el Plan General de Ordenación Urbana de Murcia.

**OTRAS CONDICIONES:**

Ninguna.

**OBSERVACIONES :**

Las zonas de parcela asignadas a estos usos serán de dominio y uso privado.

**4.5.- NORMAS DE ACCESIBILIDAD.**

Se cumplirán todas las normativas de aplicación referentes a accesibilidad para la supresión de barreras arquitectónicas.

La legislación de aplicación esta formada por:

Ley 5/1.995 de 7 de Abril de "Condiciones de Habitabilidad en Edificios de Viviendas y de Promoción de la Accesibilidad General".

Real Decreto 556/1989 de 19 de Mayo, por el que se arbitran medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios.

Real Decreto 39/1987, de 4 de Junio, de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, en el que se establecen los criterios básicos para la supresión de barreras arquitectónicas en los espacios, edificios e instalaciones de libre acceso publico o susceptibles de ser utilizados públicamente con independencia de su titularidad o dominio, así como en edificios destinados a vivienda.

Estas dos normativas quedan recogidas y resumidas en la Orden de 15 de Octubre de 1991 de la Consejería de Política Territorial, Obras Publicas y Medio Ambiente."

Murcia, 29 de junio de 2009.—El Teniente de Alcalde de Ordenación Territorial y Urbanismo, Fernando Berberena Loperena.