

IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Abarán

7024 **Aprobación definitiva de la Modificación Puntual del Plan Parcial «Los Lisos Centro» (Hoya del Campo. Abarán).**

Por el Pleno del Ayuntamiento de Abarán de fecha 26 de abril de 2006 se acordó la aprobación definitiva de la Modificación Puntual al Plan Parcial «Los Lisos Centro» en el Paraje Los Lisos en Hoya del Campo de Abarán por lo que se procede a su publicación en virtud de lo previsto en el Art. 151 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, siendo éstos los cambios en las Ordenanzas:

«Modificación de elementos del Plan Parcial «Los Lisos Centro»

HOYA DEL CAMPO. ABARÁN. MURCIA

DOCUMENTO 1.- MEMORIA

1. ANTECEDENTES Y OBJETO DEL PROYECTO

El Plan Parcial «Los Lisos Centro» de la Hoya del Campo en Abarán, se aprobó definitivamente en sesión plenaria del Ayto. de Abarán con fecha 13 de octubre de 2005, y fue publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Murcia de fecha 19 de noviembre de 2005.

En el documento del Plan de Etapas, se define la parcela mínima de edificación en cada fase como aquella que corresponde al número máximo de viviendas de cada fase con objeto de garantizar la ejecución de fases completas y acabadas antes del inicio de la construcción de la fase siguiente. Asimismo, en dicho documento se establece la concesión de la habitabilidad de la última vivienda como el momento de finalización de cada etapa.

Sin embargo estas definiciones dificultan en gran medida tanto el reparto y asignación de parcelas dentro del Sistema de Gestión de Compensación como la ejecución de fases en las cuales no hay propietario único. Por estas razones, a efectos de poder garantizar una más fácil adjudicación de los derechos edificables entre los propietarios de suelo del sector así como de flexibilizar las condiciones de ejecución de fases sin propietario único, se proponen en este documento las modificaciones de la condición de parcela mínima y de la condición de finalización de cada etapa.

El objetivo perseguido con la definición anterior de garantizar la ejecución completa queda salvaguardado con una imposición expresa de obligado cumplimiento relativa a la ejecución de un mínimo de viviendas asignadas a cada propietario en las distintas fases.

Con objeto de proceder a este cambio se redacta la presente 'Modificación de Elementos del Plan Parcial', que afecta exclusivamente al Plan de Etapas en donde se define el concepto de Parcela mínima.

2. EL PLAN DE ETAPAS VIGENTE (DOCUMENTO 4)

El documento vigente (DOCUMENTO 4) de Plan de Etapas del Plan Parcial define el concepto de parcela mínima en el apartado 4 según la siguiente definición:

Con el objetivo de asegurar la ejecución completa de cada una de las fases y, a los efectos de definir la parcela mínima edificable, ésta será en cada Fase la correspondiente al número máximo de viviendas edificables, quedando por tanto como sigue:

1.ª FASE —	81 viviendas
2.ª FASE —	89 viviendas
3.ª FASE —	72 viviendas
4.ª FASE —	111 viviendas
5.ª FASE —	49 viviendas
6.ª FASE —	43 viviendas
7.ª FASE —	93 viviendas
8.ª FASE —	52 viviendas
9.ª FASE —	125 viviendas
Total —	715 viviendas»

Asimismo, el documento vigente (DOCUMENTO 4) de Plan de Etapas del Plan Parcial define la condición de finalización de cada etapa en el apartado 3 según la siguiente definición:

«3. Fases de ejecución (Plan de Etapas).

«Para diseñar un desarrollo en el tiempo, cada etapa podrá construirse en un periodo máximo de tres años contados a partir de la fecha de aprobación del primer proyecto de urbanización correspondiente a dicha etapa, hasta la fecha de concesión de la habitabilidad de la última vivienda de dicha etapa.

En el momento de finalización de cada etapa, tras la concesión de la habitabilidad de la última vivienda, deberá haberse solicitado la licencia de construcción de la etapa siguiente de urbanización»

3. MODIFICACIONES PROPUESTAS

3.A. Parcela mínima.

La primera de las modificaciones que se propone consiste básicamente en una nueva definición del concepto de parcela mínima. Dicha definición variará en función de la tipología de vivienda ordenada, la cual se encuentra definida en el Título Segundo, Capítulo 11.1 «Ordenanzas para las parcelas de uso residencial» del Plan Parcial.

De esta forma, la nueva parcela mínima se definirá como:

* En Vivienda Unifamiliar Edificación Abierta Intensiva Tipo «A,» la parcela mínima será la parcela con una superficie aproximada de 175 m² y con capacidad edificatoria de una vivienda.

* En Vivienda Unifamiliar Edificación Abierta Intensiva Tipo «B,» la parcela mínima será la parcela con una superficie aproximada de 130 m² y con capacidad edificatoria de una vivienda.

* En Vivienda Unifamiliar Edificación Abierta Intensiva Tipo «C,» la parcela mínima será la parcela con una superficie aproximada de 260 m² y con capacidad edificatoria de una vivienda.

* En Vivienda Multifamiliar VPO, la parcela mínima será la parcela correspondiente al bloque de viviendas identificado como D-2-VPO. Dicho bloque tiene como altura PB+II, capacidad edificatoria de 6 viviendas y de superficie de parcela la indicada en los planos de ordenación.

* En Vivienda Multifamiliar Libre, la parcela mínima será la parcela correspondiente al bloque de viviendas identificado como D-2-Libre. Dicho bloque tiene como altura PB+II, capacidad edificatoria de 6 viviendas y de superficie de parcela la indicada en los planos de ordenación.

* Parcela comercial.

La parcela mínima será la definida en el Plan Parcial como S-2, con una capacidad edificatoria de 2.300 m² y con una superficie de 6.891 m².

Una vez constituida la Junta de Compensación y aprobados sus estatutos, se podrá proceder a la Reparcelación, adjudicando los derechos edificatorios de cada uno de los propietarios en parcelas sobre las que se puede construir una vivienda, minimizando así la constitución de parcelas pro-indiviso.

3.B. Condición de finalización de cada etapa.

La condición perseguida en el Plan Parcial de construcción de fases completas y terminadas, deseable a todas luces para garantizar la coherencia de la ordenación en cada fase, se consigue mediante la incorporación en el mismo apartado del Plan de Etapas de una imposición expresa por la que todo propietario queda obligado a construir dentro del plazo establecido en el Plan de Etapas las viviendas que le sean asignadas en el Proyecto de Reparcelación.

Se propone establecer a cada propietario de parcelas edificatorias la obligación de ejecutar en el plazo impuesto por el Plan de Etapas como mínimo el 80% de las viviendas a las que tiene derecho. Así, se considerará la etapa completada con la ejecución completa de las obras de urbanización de dicha fase y la ejecución del 80% de las viviendas que le corresponda.

4. MEMORIA, ORDENANZAS, PLAZOS Y ESTUDIO ECONÓMICO

La presente modificación no supone modificación alguna de los siguientes documentos del Plan:

- MEMORIA
- ORDENANZAS

- PLANOS
- ESTUDIO ECONÓMICO

Los documentos citados mantienen su vigencia en los términos aprobados en el Plan Parcial.

5. NUEVO TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN DE ETAPAS

1. Descripción general del proceso de ejecución y responsabilidades de financiación.

La amplitud y extensión del área de Los Lisos Centro, y el gran número de viviendas proyectadas requiere un escalonamiento en el tiempo como forma de garantizar no solo su construcción integral, sino también la coherencia en el proceso constructivo, de forma que cada unidad se perciba como un área terminada.

Con este criterio se han establecido un total de nueve etapas de construcción a ejecutar escalonadamente en el tiempo a la vez que se garantiza la necesaria coherencia de las diferentes fases entre sí. Para ello se establece la redacción de un anteproyecto de trazado de la totalidad del área de Los Lisos Centro, que comprenda el anteproyecto de todas las redes; tanto de vialidad como de infraestructuras. A este proyecto habrán de adaptarse los diferentes proyectos de ejecución de la urbanización, que podrán redactarse por fases.

La ejecución de las obras de urbanización, tanto las exteriores como las interiores de Los Lisos Centro, le corresponde al agente urbanizador. No así las propias de las parcelas de servicio y dotaciones, que serán cedidas al Ayuntamiento una vez terminada la urbanización.

2. El Sistema de Gestión

Para el desarrollo de este sector, se establece el Sistema de Compensación, siendo la promoción privada.

Hay que señalar que 27,16 Ha. del suelo del sector (98,40%) pertenece a un propietario único la sociedad Gestión Patrimonial Gorostiza, S.L., lo que facilita en gran medida su promoción.

Esta sociedad cede todos sus derechos y obligaciones urbanísticas a la sociedad «Promotora Arboleda de los Lisos, S.L.» la cual se constituye en agente urbanizador para promover y ejecutar el desarrollo del sector «Los Lisos Centro».

3. Las Fases de Ejecución (Plan de Etapas)

Para el desarrollo del sector se dibuja en planos un total de nueve fases de ejecución, que incluyen las cesiones de las parcelas de dotaciones. En el siguiente cuadro se señalan las diferentes fases y su relación con las cesiones efectuadas por el Plan Parcial, y su correspondencia con las cesiones primarias del Reglamento de Planeamiento.

**DOTACIONES SEGÚN REGLAMENTO DE
PLANEAMIENTO**

EQUIPAMIENTO

**DOTACIONES REALES
SEGÚN P.P.**

FASE	Superficie	Nº viviendas..	Zonas verdes 21 m ²	Comercial 2 m	Resto 22 m liviv	Total cesiones	Zonas verdes	Equipamiento
1.ª FASE	48.670 m ²	Tipo A— 63 Tipo B—18 81	1.701 m ²	162 m ²	1.782 m ²	3.483 m ²	J.10 = 600 m ² J.12=2.377m ² 2.977m ²	S.L. — 16.070 m ²
2.ª FASE	37.231m ²	Tipo A— 47 Tipo B— 6 Tipo D libre — 36 89	1.869 m ²	178 m ²	1.958 m ²	3.827 m ²	Sistema comer. Zonas verdes 3315 S.6. — 3.364 9.656m ²	Equipamiento Comercial S.2. — 6.891 m ² 16.070m2
3.ª FASE	22.084 m ²	Tipo A— 30 Tipo B— 6 Tipo D libre — 24 Tipo D-VPO 12 72	1.512 m ²	144 m ²	1.584 m ²	3.096 m ²	Sistema comer. zonas verdes 1 = 2.586 S.6. — 3.065 15.307 m ²	16.070 m ²
4.ª FASE	35.161 m ²	Tipo A— 33 Tipo B— 6 Tipo O libre — 60 Tipo D-VPO 12 111	2.331 m ²	222 m ²	2.442 m ²	4.773 m ²	Sistema General de zonas verdes = 12.706 Sistema local 1.100 29.113 m ²	16.070m ²
5.ª FASE	17.778 m ²	Tipo B— 18 Tipo C— 31 49	1.029 m ²	98 m ²	1.078 m ²	2.107 m ²		20738 m2
6.ª FASE	20.514 m ²	Tipo B — 17 Tipo C— 26 43	903 m ²	86 m ²	946 m ²	1.849 m ²		EQ = 6.043 22.113m ²
7.ª FASE	25.524 m ²	Tipo A— 17 Tipo B — 14 Tipo C— 8 Tipo D - VPO 30 Tipo D -libre 24 93	1.953 m ²	186 m ²	2.046 m ²		Zona verde local = 5.389 34.502 m ²	20.738 m ²
8.ª FASE	13.425 m ²	Tipo A— Tipo B — 8 Tipo C— 14 Tipo D - VPO 12 Tipo O - libre 18 52	1.092 m ²	104 m ²	1.144 m ²		Zona verde local = 2.857 37.359m ²	45.360m ²
9.ª FASE	55.644 m ²	Tipo A — 7 Tipo B— 11 Tipo C— 23 Tipo D libre — 72 Tipo D - VPO 12	2.625 m ²	250 m ²	2.750 m ²		Zona verde local=3.386	Parcela S4 EQ—17.773m ² S.5 EQ— 3.192m ²
	276.031 m2	125	15.015 m ²	1.430 m ²	15.730 m ²		40.745 m ²	43.078 m ²

En el cuadro se describen las fases de ejecución mediante los datos de superficie y número de vivienda de cada tipo. El cuadro comprende también las cesiones para zonas verdes y dotaciones a realizar en cada fase. Relaciona además el escalonamiento de las cesiones, con los estándares mínimos del Reglamento de Planeamiento. De su análisis se deduce el cumplimiento de la determinación del Artículo 62.3, y 52 del Reglamento de Planeamiento.

Con objeto de garantizar la ejecución completa del Plan Parcial en cada una de sus fases, se establece como norma de obligado cumplimiento que los propietarios de los solares están obligados a la construcción de las viviendas correspondientes a cada fase en los plazos y condiciones establecidos en el Plan de Etapas.

En todo caso se entenderá ultimada la construcción de cada etapa del Plan Parcial cuando la Dirección técnica de las obras expida certificación acreditativa de haberse ultimado la urbanización y la construcción del 80% de los edificios previstos para cada fase.

Cada etapa podrá construirse en un periodo máximo de tres años, contados a partir de la fecha de aprobación del primer proyecto de urbanización correspondiente a dicha etapa hasta la ejecución completa de las obras de urbanización de dicha fase y la ejecución del 80% de las viviendas que le corresponda.

En el momento de finalización de cada etapa, tras la ejecución completa de las obras de urbanización y la ejecución del 80% de las viviendas correspondientes a dicha fase, deberá haberse solicitado la licencia de construcción de la etapa siguiente de urbanización.

Dentro de los tres años de cada etapa se podrá construir las viviendas en diversas fases, siempre que no se rebase el periodo máximo.

Estos plazos se entienden siempre como plazos máximos. Los periodos reales vendrán determinados por la demanda del mercado de viviendas en la zona; podrá por tanto reducirse el plazo de cada fase, o abordar la ejecución de varias fases o etapas a la vez.

Para el desarrollo de la primera fase, el agente urbanizador se compromete a presentar los proyectos de urbanización y edificación de las primeras viviendas dentro del plazo de seis meses a partir de la publicación en el BORM de la aprobación definitiva del Plan Parcial y Programa de Actuación del sector Los Lisos Centro.

Con la ejecución de la fase 9 se considerarán completadas las obras de urbanización del sector «Los Lisos Centro». Tanto las obras de urbanización interior como las de conexión a los Sistemas Generales serán de titularidad del Agente urbanizador, que se constituye en entidad urbanística de conservación, haciéndose por tanto cargo de las obras de mantenimiento y mejora hasta su eventual recepción Municipal.

4. Parcela mínima de edificación

Se establece como parcelas mínimas de edificación de cada una de las tipologías de viviendas ordenadas en

el Plan Parcial y definidas en el Título Segundo, Capítulo 11.1 «Ordenanzas para las parcelas de uso residencial», las siguientes:

* En Vivienda Unifamiliar Edificación Abierta Intensiva Tipo «A,» mínima será la parcela con una superficie aproximada de 175 capacidad edificatoria de una vivienda.

* En Vivienda Unifamiliar Edificación Abierta Intensiva Tipo «B,» mínima será la parcela con una superficie aproximada de 130 capacidad edificatoria de una vivienda.

* En Vivienda Unifamiliar Edificación Abierta Intensiva Tipo «C,» mínima será la parcela con una superficie aproximada de 260 capacidad edificatoria de una vivienda.

* En Vivienda Multifamiliar VPO, la parcela mínima será la parcela correspondiente al bloque de viviendas identificado como D-2-VPO. Dicho bloque tiene como altura PB+II, capacidad edificatoria de 6 viviendas y de superficie de parcela 360 m².

* En Vivienda Multifamiliar Libre, la parcela mínima será la parcela correspondiente al bloque de viviendas identificado como D-2-Libre. Dicho bloque tiene como altura PB+II, capacidad edificatoria de 6 viviendas y de superficie de parcela 240 m².

* Parcela mínima comercial.

Será la definida en el Plan Parcial como Parcela S-2 con una superficie de 6.891 m² y una capacidad edificatoria de 2.300 m².

Asimismo, las edificaciones a realizar sobre las parcelas unifamiliares o adosadas (tipos A, B y C) deberán mantener las alineaciones y tipologías empleadas en la construcción del resto de la manzana de la que forman parte, procurando la homogeneidad de aspecto y materiales.

Abarán a 12 de mayo de 2006.—El Alcalde.

Águilas

7525 Aprobación definitiva del Estudio de Detalle.

El Pleno Corporativo en sesión ordinaria celebrada el día 30 de marzo de 2006 aprobó definitivamente el Estudio de Detalle incoado a instancia de don José María Pinilla Millán, para el solar sito entre el Paseo Marítimo, Pasaje Iberia y Carretera de Vera, lo que se hace público para general conocimiento, significando que contra esta resolución se podrá presentar:

1.- Recurso de reposición, ante esta alcaldía en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de la presente.