

IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Molina de Segura

2175 Aprobación definitiva del Plan Especial PER-ER2.

El Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 28 de marzo de 2011, entre otros, adoptó el acuerdo de aprobar, con carácter definitivo, el Plan Especial del Sector PER-ER2, promovido por la Junta de Compensación del mismo, con las condiciones establecidas en los informes técnicos obrantes en el expediente.

Lo que se hace público, de conformidad con el art. 140 y demás concordantes del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

Esta publicación servirá de notificación a todos aquellos interesados ene. Expediente que sean desconocidos, se ignore el lugar de la notificación, o bien intentada no se hubiese podido practicar, de conformidad con el art. 59.5 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

Las Ordenanzas Reguladoras del Plan Especial PER-ER2 El Romeral son las siguientes:

1 ORDENANZAS REGULADORAS

1.1 GENERALIDADES

6.1.1 NORMATIVA

LAS ORDENANZAS se redactan teniendo en cuenta las determinaciones de obligado cumplimiento, que están contenidas en las siguientes normas urbanísticas:

* Decreto legislativo 1/2005, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo de la Región de Murcia (TRLSRM).

* Normas contenidas en el Plan General Municipal de Ordenación de Molina de Segura para los suelos residenciales.

* Ordenanzas Municipales en vigor.

* Lo que determina el grado de desarrollo en el art. 61 del Reglamento de Planeamiento.

6.1.2 ÁMBITO DE APLICACIÓN

Dichas ordenanzas se aplicarán a todo tipo de actividad constructora y de edificación, así como los espacios libres públicos y privados comprendidos dentro de los límites establecidos por el P.A.U.

6.1.3 VIGENCIA

La entrada en vigor se producirá al día siguiente a su publicación en el BORM de la aprobación definitiva, teniendo vigencia en todo momento y en toda la superficie del Plan, mientras no sean derogadas o modificadas total o parcialmente, mediante modificación del Plan o con arreglo a derecho.

6.1.4 OBLIGATORIEDAD

Dichas ordenanzas tendrán carácter obligatorio a partir del momento que sean aprobadas por la Administración competente, lo que obliga sus vigencias en todo el ámbito del P.A.U, tanto a los Organismos competentes para su

mantenimiento así como a todas aquellas personas jurídicas o físicas llamadas a su cumplimiento, y debe ajustarse en todo momento a sus preceptos todas las edificaciones en base a su destino y uso y también a su aprovechamiento.

El mantenimiento de estas normas tendrá vigencia y su aplicación obliga tanto a los propietarios de las parcelas como a la Administración Pública.

6.1.5 DESARROLLO

El presente P.A.U en su desarrollo se podrán utilizar las siguientes figuras de planeamiento:

a) Proyecto de Reparcelación: se fija como sistema para el desarrollo el sistema de compensación, siendo por tanto la Junta de Compensación constituida la que asume la condición de urbanizador.

b) Proyecto de Urbanización: se desarrolla mediante el correspondiente proyecto de urbanización el presente P.A.U, de acuerdo con los art. 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento y art. 159 de la Ley 1/2001 y cumplirá las determinaciones del presente P.A.U y del PGMO de Molina de Segura.

c) Estudios de detalle: se pueden redactar estudios de detalle de conformidad con los art. 65 y 66 del RP y 120 del TRLSRM para adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en el P.A.U, o bien para reordenar los volúmenes planteados, y completar en su caso la red de comunicaciones con aquellas vías interiores que sean necesarias para dar acceso a los edificios cuya ordenación se establezca en dicho estudio de detalle.

En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes del P.A.U no podrá reducirse la anchura destinada a viales ni la superficie destinada a espacios libres, tampoco podrá originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de la adaptación.

La reordenación de los volúmenes no podrá suponer aumento de las alturas máximas ni de los volúmenes edificables previstos en el plan, no podrá alterar el uso predominante asignado, en todo caso se respetarán las determinaciones de planeamiento de ámbito superior.

No podrá contener determinaciones propias de planeamiento superior que no estuvieran establecidas en los mismos.

No podrán ocasionar perjuicios ni alterar las condiciones de edificación de los predios colindantes.

d) La modificación del presente P.A.U o bien los proyectos que lo desarrollen se ajustarán a las mismas disposiciones enunciadas para su formalización.

e) Licencia de obra: para todas las obras que se realicen dentro de los límites del presente P.A.U tendrá que obtenerse licencia municipal con arreglo a las normas vigentes actuales en el municipio. Toda construcción se hará bajo la dirección de técnicos facultativos competentes, cumpliendo con los requisitos generales y municipales que rijan.

1.2 RÉGIMEN URBANÍSTICO

Tenemos las siguientes zonas de ordenación:

- * URa Residencial alta densidad
- * URb Residencial baja densidad
- * EVB Espacios libres públicos
- * QB1 Equipamientos públicos

- * QP2 Equipamiento comercial privado
- * Viales, aceras y aparcamientos

1.3 NORMAS DE EDIFICACIÓN

1.3.1 MANZANAS EN PARCELAS UNIFAMILIARES AISLADAS

- * ZONIFICACIÓN URb (Residencial baja densidad):

Zona caracterizada, fundamentalmente, por una tipología de edificación aislada y viviendas unifamiliares con disposición libre dentro de los siguientes retranqueos: 3,00 m a parcelas colindantes y 3,00 m a vial, con espacios interiores ajardinados.

La edificabilidad en dicho sector URb será de 0,1952 m² techo/m² suelo.

- * ZONIFICACIÓN URa (Residencial alta densidad):

Zona caracterizada, fundamentalmente, por una tipología de edificación aislada y viviendas en bloque con disposición libre dentro de los siguientes retranqueos: 3,00 m a parcelas colindantes y 3,00 m a vial, con espacios interiores ajardinados.

La edificabilidad en dicho sector URa será de 2,2912 m² techo/m² suelo.

- * ZONIFICACIÓN QP2 (Equipamiento comercial privado):

Zona caracterizada, fundamentalmente, por una tipología de edificación aislada destinada a equipamientos en bloque con disposición libre dentro de los siguientes retranqueos: 3,00 m a parcelas colindantes y 3,00 m a vial, con espacios interiores ajardinados.

La edificabilidad en dicho sector QP2 será de 0,400 m² techo/m² suelo.

1.3.2 PARCELA MÍNIMA

A efectos de segregación se entiende como parcela mínima la de 700 m², con un frente de fachada mínimo de 12 m o en su caso la parcela catastral.

1.3.3 MÁXIMA OCUPACIÓN DE PARCELA

La ocupación máxima de la parcela con la edificación deberá cumplir la edificabilidad que tiene asignada y respetar como mínimo 3,00 m tanto a viales como a linderos de parcela.

1.3.4 ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

| Zona | Ancho vía (m) | Altura |
|------------------|---------------|--|
| URa | 10,00 | 2 plantas equivalente a 7 m altura cornisa |
| URb | 10,00 | 4 plantas equivalente a 13,50 m altura cornisa |
| QP2 | 10,00 | 4 plantas equivalente a 13,50 m altura cornisa |
| URa Ayuntamiento | 10,00 | 4 plantas equivalente a 13,50 m altura cornisa |

1.3.5 EDIFICABILIDAD

Está definida en la siguiente tabla:

| | | |
|------------------------------|---|--------------------------------|
| Residencial (URb) | Coef. Edif.=0,1952 m ² /m ² | 29.868,66 m ² |
| Residencial (URa) | Coef. Edif.=2,2912 m ² /m ² | 10.522,89 m ² |
| Residencial Ayto. (URa) | Coef. Edif.=2,2912 m ² /m ² | 5.428,25 m ² |
| Equipamiento privado (QP2) | Coef. Edif.=0,400 m ² /m ² | 5.144,00 m ² |
| TOTAL APROVECHAMIENTO | | 50.963,80 m² |

1.3.6 RETRANQUEOS

Los retranqueos serán como mínimo de 3,00 m a viales y a linderos en todas las zonas del PER-ER2.

1.3.7 USOS PERMITIDOS

Uso cualificado: Residencial, para las zonas URb.

Uso cualificado: Residencial, para las zonas URa, que tiene usos compatibles, como: Pequeños talleres y almacenes de venta, pequeño y mediano comercio en planta baja, despachos profesionales domésticos, terciario recreativo en categoría 1 en planta baja, hospedaje, equipamientos y garajes en planta baja y sótano.

1.3.8 OTRAS CONDICIONES

Para cualquier otra condición no especificada se estará sujeto a las normas del PGMO y a las ordenanzas municipales de ordenación.

RECURSOS QUE PUEDE UTILIZAR: Contra el presente acuerdo, se podrá interponer Recurso Contencioso Administrativo en el plazo de DOS MESES a partir del día siguiente a la presente publicación ante el órgano jurisdiccional competente de acuerdo con lo establecido en la Ley 29/1998 reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa, o Recurso Potestativo de Reposición ante el mismo órgano en el plazo de UN MES contado desde el día siguiente al que se produzca la presente publicación, considerándose desestimado el recurso si transcurrido un mes desde la fecha de la interposición no se hubiera dictado y notificado resolución, conforme a lo establecido en la Ley 30/1992, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, pudiendo en tal caso interponer Recurso Contencioso-Administrativo en el plazo de seis meses contados a partir del día siguiente al que se considere desestimado el Recurso de Reposición.

Molina de Segura, a 18 de enero de 2012.—El Alcalde, P.D., (Decreto 13-6-2011), el Concejal de Urbanismo, José Antonio Carbonell Contreras.