

IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Murcia

9470 Aprobación definitiva del proyecto de Plan Especial PI-PN1 "Reajuste del área industrial entre el cementerio municipal y la autovía a Molina. El puntal". Expte. 205/07.

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Murcia, en sesión celebrada el día 23 de julio de 2009, acordó aprobar definitivamente el proyecto de Plan Especial PI-Pn1 "Reajuste del área industrial entre el Cementerio Municipal y la Autovía a Molina. El Puntal".

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 art. 59.4 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y de Procedimiento Administrativo Común, y el art. 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 Hros. de don Salvador de la Villa Peñafiel, Pozo Moro S.A. y don Manuel Torrecillas Sorio.

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

"1. Introducción

Las presentes ordenanzas determinan, para cada uno de los distintos usos pormenorizados que se definen en éste Plan Especial, las condiciones a las que se deben sujetar las futuras actuaciones urbanísticas hasta la concreción de los proyectos edificatorios que culminen el proceso urbanístico comenzado con el P.G.O.U.

Concretamente, serán de aplicación los derechos, deberes, conceptos, definiciones y terminología contenidos tanto en el TRLSRM como en el P.G.O.U. en lo referente al suelo urbano no consolidado y disposiciones de carácter general, excepción hecha de aquellas precisiones que resulten más restrictivas en las Ordenanzas Particulares del presente Plan Especial.

2. Disposiciones generales

El presente Plan Especial, con todos los documentos que lo integran, es el instrumento adecuado para la implantación de usos y actuaciones urbanísticas especiales en las distintas clases y categorías de suelo, en desarrollo del

planeamiento general o, en el caso de no estar previsto en el mismo, cuando se justifique su procedencia.

Por otro lado, el Plan delimita las facultades urbanísticas inherentes al derecho de propiedad del suelo y concreta los deberes que conlleva el legítimo ejercicio del mismo.

El derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los supuestos y condiciones fijadas en el TRLSRM, en el PGMO y en el Plan Especial.

El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular o aprovechamiento subjetivo de un terreno será, en suelo urbano sin consolidar, el resultado de referir a su superficie el 90% del índice de edificabilidad fijado para el sector en que se encuentre.

El aprovechamiento de cada titular se determinará en el correspondiente Proyecto de Reparcelación, cuando se actúe mediante Actuaciones Aisladas o Integradas.

3. Deberes de los propietarios en suelo urbano sin consolidar.

Los propietarios de suelo urbano sin consolidar incluidos en Unidades de Actuación, deberán:

a) Ceder gratuitamente a la Administración los terrenos destinados a viales, zonas verdes y dotaciones públicas, de carácter local o general, establecidos en el planeamiento.

b) Ceder los terrenos en que se localice el 10 por ciento del aprovechamiento de la Unidad de Actuación o adquirir, a requerimiento de la Administración actuante, dicho aprovechamiento por el valor establecido en la legislación vigente para su cesión a aquella.

c) Costear la urbanización de la Unidad de Actuación en la misma proporción de aprovechamiento urbanístico que les corresponda, y ejecutarla en los plazos previstos por el planeamiento cuando se gestionen por un sistema de iniciativa privada.

d) Edificar los solares conforme a lo que el planeamiento establezca y en los plazos que, en su caso, fije.

En los sistemas de iniciativa privada los propietarios deberán promover los instrumentos de planeamiento de desarrollo, gestión y urbanización en los plazos previstos por el Plan y costearlos en la proporción que les corresponda.

Los propietarios de las edificaciones, urbanizaciones, terrenos, carteles e instalaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público. A estos efectos se deberá constituir una entidad de conservación.

Dentro de los deberes de los propietarios de suelo urbano sin consolidar y como parte del proceso urbanístico de transformación urbana que supone el Plan Especial, está como garante del principio de justa distribución de deberes y cargas que inspira, o lo intenta, toda la legislación sectorial que existe.

Esta cesión de aprovechamiento en este caso corresponde al Ayuntamiento de Murcia. Dicha cesión, deberá realizarse en terrenos edificables, libres de cargas, de gastos de urbanización y demás afecciones o, en su defecto y a voluntad municipal, por su equivalente económico, calculado en función del valor de mercado de dicho aprovechamiento. Se dará así cumplimiento al art.69.b) del TRLSRM en relación con la obligatoriedad de ceder los terrenos en que se localice

el 10 % del aprovechamiento de la Unidad de Actuación a la Administración, urbanizado y libre de cargas.

4. Régimen urbanístico del suelo.

4.1. Estudios de detalle

Se podrán redactar Estudios de Detalle, de acuerdo a lo que se establece en el art. 120 del TRLSRM y el art.66 del Reglamento de Planeamiento, con la finalidad de adaptar y reajustar alineaciones y rasantes señaladas en el planeamiento, así como reordenar los volúmenes, siempre que no se aumente la ocupación de suelo ni la edificabilidad, y su ámbito comprenderá, como mínimo la superficie de manzana establecida en cada caso como parcela mínima, y deberá tener acceso directo desde vial público.

En este sentido podrá subdividirse, mediante viales rodados con limitaciones de acceso y/o peatonales, una manzana en dos o más parcelas, que se considerarán a los efectos de las Normas Particulares como manzanas en si mismas.

Mediante la tramitación de un Estudio de Detalle, en el que podrán realizarse un trasvase de edificabilidad desde una manzana a otra, con un máximo del 25% del que tiene asignada la manzana receptora, y respetándose las máximas volumétricas y edificatorias de cada una de las tipologías previstas.

4.2. Parcelaciones y reparcelaciones

En las parcelaciones y reparcelaciones que puedan realizarse en la ejecución del presente Plan Especial, se respetarán las determinaciones del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la región de Murcia en sus artículos 94 a 102, del Reglamento de Gestión urbanística en sus artículos 71 a 130, y las dimensiones de parcela mínima que fijan las Ordenanzas Reguladoras del presente Plan Especial.

5. Normas de edificación

5.1. Generalidades, objeto y ambito

Estas Normas, tienen por objeto la regulación de las actividades de edificación, ocupación y uso del suelo circunscrito al ámbito del Plan Especial y por tanto, desarrollan las condiciones particulares que, para ésta zona, deben cumplir las futuras edificaciones especialmente en los siguientes parámetros:

- Condiciones de parcela.
- Condiciones de posición.
- Condiciones de ocupación, edificabilidad y aprovechamiento.
- Condiciones de volumen.

5.2. Fundamentos legales, normativa supletoria.

En todo aquello que no esté expresamente establecido y previsto en las presentes Normas, cuya aplicación tendrá carácter preferente dentro del ámbito del Plan Especial, se estará a lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana de Murcia, sus Normas y las Ordenanzas Municipales de Edificación, que regirán asimismo en todos los aspectos que regula: obras y usos objeto de licencia municipal, requisitos de la ejecución de las obras, forma de medir las alturas y volúmenes, normas de seguridad en la construcción, así como las actuaciones procedentes en el supuesto de que se cometan infracciones urbanísticas.

6. Normas particulares de zona

Las tipologías edificatorias determinada por las NORMAS URBANÍSTICAS del P.G.O.U. correspondientes a la IP (Económico Dotacional en sectores mixtos) son

genéricas. Dadas las especiales características de este sector, parece más idóneo asemejarlas a tipologías para suelo urbano: en este caso, IC-1 para las parcelas consolidadas por la edificación, y con determinadas condiciones particulares; y IX-1 para las no consolidadas.

6.1. Norma Urbanística 1: PARCELA INDUSTRIAL COMPACTA (IC-1).

Definición:

Comprende aquellas zonas de suelo urbano en gran parte edificadas con construcciones industriales y almacenes, con elevados porcentajes de ocupación de parcela.

Condiciones de uso:

Los previstos en el art. 5.18.2. del Plan General:

Uso global:

- Almacenes e industria en general.

Usos compatibles:

- Restauración.
- Comercio local.
- Aparcamientos.
- Estaciones de Servicio.
- Actividades de Espectáculos y Ocio, siempre que se sitúen en fincas dando frente a calles de ancho no inferior a 10 metros, distando de edificios de uso global residencial al menos 100 metros, y cumpliendo todas las medidas ambientales que le sean de aplicación y, especialmente, las relativas al cumplimiento de niveles sonoros.

Usos prohibidos:

- Usos residenciales.

No obstante, se permitirá vivienda de portero o guardería, con un máximo de 150 m² construidos, en naves de, al menos, 1.000 m² edificados en planta.

Condiciones particulares de la ordenación:

Condiciones de parcela:

- Altura máxima: La que tenían las parcelas antes de la redacción de este Plan Especial.
- Ocupación: En este caso se mantendrá la ocupación que tenían las parcelas antes de la redacción de este Plan Especial, pudiendo en caso de ampliación, llegar al 100%.
- Retranqueos a linderos: En las parcelas ya edificadas las edificaciones están adosadas a linderos, tanto en medianeras como alineaciones a viario.
- Parcela mínima: 1.000 m²

En parcelas consolidadas podrán realizarse obras de conservación, rehabilitación y ampliación de un 25% de la superficie.

Si se procede a sustituir la edificación o a ampliar en más de ese 25% se aplicará la norma siguiente IX-1, referida a las parcelas no consolidadas.

Edificabilidad:

M² edificables: El número máximo de m² edificables será el que determine el Anexo de Datos Numéricos y el plano de Ordenación. Si bien se fija para cada parcela una edificabilidad acorde con su superficie podrá agruparse la edificabilidad

correspondiente a varias parcelas y redistribuirla entre ellas, mediante un Estudio de Detalle.

El cómputo total final deberá justificarse y adaptarse a la máxima edificabilidad fijado en el Anexo de Datos Numéricos a la Memoria del presente Plan Especial. Corresponde al Proyecto de Edificación fijar la altura y ocupación en planta de forma que se respeten y cumplan los retranqueos a linderos, alturas máximas permitidas y envolventes de máximos.

Tipologías:

Las tipologías edificatorias serán las correspondientes a la IC (Parcela Industrial Compacta) de acuerdo con las estipulaciones que para ella figura en las NORMAS URBANÍSTICAS del P.G.O.U.

Condiciones estéticas:

Las fachadas recayentes a espacios libres se tratarán con similares calidades a las recayentes a vías públicas.

6.2. Norma Urbanística 2: PARCELA INDUSTRIAL EXENTA (IX-1).

Definición:

Comprende aquellos ámbitos de suelo urbano ocupados o a ocupar con naves o instalaciones industriales exentas.

Condiciones de uso:

Los previstos en el art. 5.19.2. del Plan General:

Uso global:

- Almacenes e industrias en general.

Usos compatibles:

- Restauración.

- Comercio local.

- Oficinas y servicios profesionales.

- Aparcamientos.

- Estaciones de Servicio.

Con carácter excepcional, actividades de Espectáculos y Ocio, con justificación de su implantación en el expediente de licencia de actividades, y siempre que se sitúen en fincas dando frente a calles de ancho no inferior a 10 metros, distando de edificios de uso global residencial al menos 100 metros, y cumpliendo todas las medidas ambientales que le sean de aplicación y, especialmente, las relativas al cumplimiento de niveles sonoros.

Usos prohibidos:

- Usos residenciales.

No obstante, se permitirá vivienda de portero o guardería, con un máximo de 150 m² construidos, en naves de, al menos, 1.000 m² edificados en planta.

Condiciones de la ordenación:

Condiciones de parcela:

- Altura máxima: - Una planta o 12 m. en el caso de las naves.

- Cuatro plantas en el caso de los edificios de oficinas.

- Ocupación: 80%

- Retranqueos a linderos: 5 metros a viales y 3 metros a parcelas colindantes.

- Parcela mínima: 1.000 m²

Edificabilidad:

M² edificables: El número máximo de m² edificables será el que determine el Anexo de Datos Numéricos y el plano de Ordenación. Si bien se fija para cada parcela una edificabilidad acorde con su superficie podrá agruparse la edificabilidad correspondiente a varias parcelas y redistribuirla entre ellas, mediante un Estudio de Detalle.

El cómputo total final deberá justificarse y adaptarse a la máxima edificabilidad fijado en el Anexo de Datos Numéricos a la Memoria del presente Plan Especial. Corresponde al Proyecto de Edificación fijar la altura y ocupación en planta de forma que se respeten y cumplan los retranqueos a linderos, alturas máximas permitidas y envolventes de máximos.

Tipologías:

Las tipologías edificatorias serán las correspondientes a la IX (Parcela Industrial Exenta) de acuerdo con las estipulaciones que para ella figura en las NORMAS URBANÍSTICAS del P.G.O.U.

Condiciones estéticas:

Las fachadas recayentes a espacios libres se tratarán con similares calidades a las recayentes a vías públicas.

6.3. Norma Urbanística 3: ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO PÚBLICO (EV).

Usos permitidos.

Son los previstos en el apartado 3.7.4 del Plan General. Sobre Rasante: Parques y jardines públicos. Se permiten como usos excepcionales, Centros de Transformación y servicios urbanos de agua y saneamiento.

Normas de edificabilidad.

Edificabilidad: Nula.

Las zonas así calificadas serán de cesión obligatoria, y su régimen de uso será el previsto por el Plan General para este tipo de zonas.

6.4. Norma Urbanística 4: PARCELAS DE CENTROS DE TRANSFORMACIÓN (CT).

Definición y Usos Pormenorizados.

Corresponden a este concepto los espacios de cesión pública destinados a albergar los centros de transformación que proporcionaran suministro eléctrico a las distintas parcelas tanto privadas como públicas, así como al alumbrado público de los viales y espacios verdes.

Condiciones particulares:

Parcela mínima: 20 m².

Altura máxima: 3 metros / 1 planta.

Edificabilidad: No computa a efectos de edificabilidad

Ocupación: 100 % de la parcela en planta baja

Retranqueo: No se fija.

Uso: Dotación pública para suministro eléctrico.

6.5. Viario público.

Se atenderá al régimen que para tal uso y destino se prevé en el Plan General. Diferenciándose los viales de uso genérico, de aquellos de uso restringido para vehículos, que no deberán considerarse aptos para la circulación general e indiscriminada.

7. Normas de accesibilidad.

En lo que se refiere a este tema, se estará a lo dispuesto en cuantas disposiciones legales sean de aplicación y en concreto, en todos los proyectos de urbanización, y/o edificación que se realicen en el proceso lógico de desarrollo del presente Plan Especial, se deberán cumplir las especificaciones que con respecto a la supresión de las barreras urbanísticas y arquitectónicas se establecen en la Ley 5/1995, de 7 de abril, sobre "Condiciones de habitabilidad en edificios de viviendas y de promoción de la accesibilidad general". Con especial atención a lo que se contiene en el Título II, Capítulos I y II, de la citada Ley y en concreto en los artículos 6, 8, 9 y 10 de la misma.

También serán de aplicación la Orden de 15 de octubre de 1991 sobre "Supresión de barreras arquitectónicas en espacios públicos y edificación" y el Decreto 39/1987, de 4 de junio, sobre "Supresión de barreras arquitectónicas".

De acuerdo con lo que se establece en las citadas disposiciones, las obras a realizar en el presente Plan, eliminarán las posibles barreras arquitectónicas que puedan tener su origen en los propios elementos de urbanización y en el mobiliario urbano. En este sentido, la anchura mínima de los itinerarios peatonales exteriores como aceras u otros, será de 1,50 m, dejando, en caso de existir algún elemento vertical de señalización o mobiliario urbano, un paso mínimo de 1,20 m. Estos elementos verticales deberán situarse de forma que no constituyan un obstáculo para invidentes y personas con movilidad reducida y deben tener una altura mínima de 1,75 m.

Con respecto a los aparcamientos que existen en las vías públicas, se cumplirá lo que se establece en el art. 5.6 de la Orden de 15 de octubre de 1.991 de la Consejería de Política Territorial, Obras Públicas y Medio Ambiente sobre accesibilidad en espacios públicos y edificación. Es decir que, se dispondrá por cada cincuenta plazas o fracción, al menos, una plaza especial para personas con movilidad reducida, con unas dimensiones mínimas de 3,30 m. de anchura y 4,50 m. de fondo, con las señalizaciones horizontales y verticales que en la citada orden se especifican.

Asimismo, se tendrá en cuenta en referencia a la citada Orden, las determinaciones sobre itinerarios, pavimentos, franjas de advertencia, y situaciones especiales que se contemplan en la misma o en cualquier otra disposición que sea de aplicación a la mejora de la accesibilidad de los recorridos en la ciudad.

8. Normas de urbanización.

8.1. Generalidades.

Con carácter general, el Proyecto de Urbanización que desarrolle el presente Plan Especial deberá cumplir los requisitos y especificaciones que se contienen en el artículo 159 del TRLSRM, así como los artículos 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento y la normativa específica del Manual de Elementos Normalizados del Servicio de Proyectos y Obras de Urbanización del Ayuntamiento de Murcia para el desarrollo de los trabajos de redacción de los Proyectos de Urbanización.

En los planos del presente Plan Especial se definen a nivel meramente esquemático e indicativo las redes, si bien el trazado, diseño definitivo y las hipótesis de cálculo para las respectivas redes serán analizados individualmente en el proyecto de urbanización.

8.2. Condiciones de cálculo.

En el Proyecto de Urbanización correspondiente a la Unidad de Actuación Unica que se establece en el sector PI-Pn1, se tendrán en cuenta las siguientes condiciones de cálculo:

- Abastecimiento:

Caudal = 250 litros/hab. y día, consumidos en 14 horas/día.

Velocidad máxima = 1,2 m./seg.

Velocidad mínima = 0,5 m./seg.

Presión máxima = 60 m.c.a.

Tubería: Presión nominal = 20 atm.

Presión de servicio = 10 atm.

- Red Saneamiento:

Caudal = Pluviales = Recogida de cubiertas a 100 l./seg. y Ha.

Pendiente mínima = 1/1.000.

Velocidad máxima = 4 m./seg.

Velocidad mínima = 0,5 m./seg.

- Red de Electricidad:

Potencia instalada por habitante = 0,6 KW.

Locales comerciales = 100 vatios/m².

Equipamientos = 100 vatios/m².

Las conducciones serán subterráneas.

- Alumbrado:

Niveles de iluminación:

Calles 12 m. o más = 15 Lux.

Calles menores 12 m. = 10 Lux.

Calles peatonales = 10 Lux.

Las conducciones serán subterráneas.

9. Normas de gestión, sistema de actuación y plazos de ejecución.

9.1. Tramitación del plan especial.

La tramitación para la aprobación del Plan Especial, acompañado de la documentación complementaria, se realizará de acuerdo con lo que dispone el art. 140 del TRLSRM.

Artículo 140.- Tramitación de Planes Parciales y Especiales previstos en el planeamiento general.

La tramitación de los Planes Parciales y Especiales se sujetará a las siguientes reglas:

a) La aprobación inicial se otorgará por el Ayuntamiento, sometiéndolo a información pública durante un mes mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Región y en dos de los diarios de mayor difusión regional.

Cuando se trate de planes de iniciativa particular el acuerdo habrá de notificarse individualmente a los titulares que consten en el Catastro, para que, en el mismo plazo, puedan alegar lo que a su derecho convenga.

Simultáneamente el Plan se someterá a informe de la Dirección General competente en materia de urbanismo, sobre aspectos de legalidad y oportunidad territorial, y de todos los organismos que resulten afectados conforme a la legislación sectorial específica; informes que deberán emitirse en el plazo de un mes.

La denegación de la aprobación inicial de los Planes de iniciativa particular sólo podrá producirse cuando presenten defectos que no sean subsanables a lo largo del procedimiento o cuando sean manifiestamente contrarios a la ordenación urbanística.

b) A la vista del resultado de la información pública, y previo informe de las alegaciones y de los informes emitidos, el Ayuntamiento acordará sobre su aprobación definitiva.

c) El Plan aprobado y copia del expediente completo se remitirán a la Dirección General competente para su conocimiento y efectos oportunos, notificándose a todos los interesados que consten en el expediente.

9.2. Gestión del sector.

Será de aplicación lo dispuesto a este fin por el Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia y mientras no se aprueben las normas que desarrollen esta Ley se aplicarán el Reglamento de Planeamiento (R.D.2.159/1978); el Reglamento de Gestión Urbanística (R.D.3.288/1978) y el Reglamento de Disciplina Urbanística (R.D. 2.187/1978), en lo que no se opongan a aquella.

9.3. Unidades de actuación.

La Gestión del Sector se desarrollará en una Etapa y una Unidad de Actuación Única que abarca el conjunto del Sector.

9.4. Sistema de actuación.

La Unidad de Actuación que se ha delimitado afecta a diferentes propietarios, con lo que se adoptará como sistema de actuación para su desarrollo el Sistema de Compensación, como garantía del cumplimiento de los deberes y derechos de los propietarios.

Las parcelaciones y reparcelaciones se redactarán con los criterios que se establecen en los artículos 175 y siguientes del TRLSRM y concordantes del Reglamento de Gestión Urbanística.

9.5. Plazos de actuación.

Se prevé un plazo para la presentación del Proyecto de Urbanización de 6 MESES desde la publicación de la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación y un plazo para la ejecución de las obras de 5 AÑOS desde la publicación de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización."

Murcia, 28 de abril de 2010.—El Secretario General del Pleno del Ayuntamiento de Murcia, Antonio Marín Pérez.