

I. COMUNIDAD AUTÓNOMA

3. OTRAS DISPOSICIONES

Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio

15009 Orden del Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas y Ordenación del Territorio de 26 de julio de 2010, de aprobación definitiva parcial, a reserva de subsanación de deficiencias, del Plan General Municipal de Ordenación de Albudeite. Expediente: 252/05 de planeamiento.

Con fecha 26 de julio de 2010 el Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, ha dictado la siguiente Orden:

Antecedentes de hecho

PRIMERO.- El Ayuntamiento de Albudeite, mediante acuerdo plenario adoptado en sesión de 14 de mayo de 2004, aprobó el avance del Plan General Municipal de Ordenación de su término municipal, que sometió a información pública mediante la inserción de los correspondientes anuncios en el BORM (de 12 de junio de 2004) y los diarios La Opinión y La Verdad (de 26 de ese mismo mes y año). Posteriormente, y mediante acuerdo, igualmente plenario, de 11 de mayo de 2006, aprobó inicialmente dicho Plan General y lo sometió igualmente a información pública mediante la inserción de los oportunos anuncios en los diarios La Opinión (de 25 de mayo de 2006), La Verdad (de 30 de ese mes) y BORM (correspondiente al día 7 de agosto de ese mismo año), siendo sometido a informe de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo mediante oficio de alcaldía de 8 de agosto de 2006 (RE: 11/8/06).

SEGUNDO.- Mediante acuerdo plenario del Ayuntamiento, de fecha 10 de mayo de 2007, se acordó aprobar provisionalmente el Plan General Municipal de Ordenación (en adelante PGMO) de Albudeite, resolver sobre las alegaciones habidas durante el trámite de información pública y abrir un nuevo período de información pública de un mes de duración. Los anuncios fueron publicados en los diarios La Verdad, La Opinión y BORM, todos ellos de 13 de julio de 2007.

TERCERO.- Como consecuencia del anterior trámite de información pública el Ayuntamiento, en sesión plenaria de 31 de enero de 2008, aprobó provisionalmente su PGMO con las modificaciones introducidas tras la estimación de alegaciones.

La documentación correspondiente a dicho Plan General así como el expediente administrativo municipal fue remitido a la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Transportes mediante oficio de alcaldía de 14 de febrero de 2008 (RE: 18/2/08).

CUARTO.- Con fecha 18 de mayo de 2007, el Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Transportes dictó Orden por la que declaraba la inviabilidad de la aprobación definitiva del PGMO de Albudeite con anterioridad al 21 de julio de 2006, a los efectos previstos en la Disposición Transitoria Primera de la Ley 9/2006.

QUINTO.- Mediante oficio de 13 de marzo de 2008, el Director General de Urbanismo puso de manifiesto al Ayuntamiento que dicho proyecto no estaba completo ya que faltaba documentación. Entre los documentos que faltaba se encontraba la Declaración de Impacto Ambiental con su correspondiente Estudio de Impacto Ambiental (en adelante EIA), por lo que quedaba suspendida la tramitación del Plan General.

SEXTO.- El Ayuntamiento de Albudeite, mediante oficios de alcaldía de 13 de junio de 2008 (RE: 17/6/08), 2 de septiembre de 2008 (RE: 19/9/08) y 2 de octubre de 2008 (2/10/08) remitió documentación complementaria de su Plan General. Y a la vista de dicha documentación, el Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio mediante oficio de 16 de octubre de 2008 puso de manifiesto al Ayuntamiento que el proyecto aun no estaba completo.

SÉPTIMO.- La Dirección General de Planificación, Evaluación y Control Ambiental, dictó, con fecha 29 de diciembre de 2008, Declaración de Impacto Ambiental sobre el Plan General Municipal de Albudeite.

OCTAVO.- El Ayuntamiento, mediante oficio de alcaldía de 21 de abril de 2009 (RE: 22/4/09) y 12 de mayo de 2009 (RE: 12/5/09) remitió, respectivamente, el Estudio de Impacto Territorial y Estudio de Impacto Ambiental y las memorias, normas urbanísticas, catálogo y planos del PGM, aprobados todos ellos en sesión plenaria de 21 de abril de 2009.

NOVENO.- El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio, mediante los respectivos oficios –todos ellos de fecha 12 de junio de 2009–, solicitó informe de: Confederación Hidrográfica del Segura, Mancomunidad de Canales del Taibilla, Dirección General de Industria, Energía y Minas, Dirección General del Agua, Dirección General de Regadíos y Desarrollo Rural, Dirección General de Patrimonio Natural y Biodiversidad, Dirección General de Planificación, Evaluación y Control Ambiental, Dirección General de Carreteras, Dirección General de Infraestructuras de Turismo y Dirección General de Bellas Artes y Bienes Culturales. En el expediente constan, hasta el momento, la emisión de los siguientes:

- Informe de la Dirección General de Carreteras, de 19 de junio de 2009, que señala determinadas cuestiones en relación con las líneas límite de edificación, accesos a las carreteras regionales, la necesidad de establecer una reserva de suelo para el acondicionamiento de la carretera RM-C3, la necesidad de prever la construcción de glorietas en las intersecciones de la carretera RM-531 con los viales principales de acceso al núcleo urbano de Albudeite, y en la intersección de la RM-531 con la RM-B13. Asimismo indica, en relación con las autorizaciones en suelo no urbanizable, qué instalaciones se consideran al servicio de la carretera.

- La Dirección General de Planificación, Evaluación y Control Ambiental, con fecha 14 de julio de 2009, remite informes del Servicio de Ordenación y Gestión de los Recursos Naturales de 26 de octubre de 2007 y del Servicio de Información e Integración Ambiental de 31 de octubre de 2008, que sirvieron de base para dictar la Declaración de Impacto Ambiental.

- Informe de la Dirección General de Infraestructuras de Turismo de 22 de julio de 2009, que hace varias recomendaciones en relación con la normativa para favorecer la implantación de usos turísticos en las distintas clases de suelo. Indica que debe mantenerse el trazado de la vía verde y regular el uso y separación de las edificaciones.

- Con fecha 29 de julio de 2009 la Dirección General de Industria, Energía y Minas informa que debe adecuarse la planimetría a la realidad de las instalaciones eléctricas existentes y a las necesidades futuras. Señala que conviene incluir en el texto los sistemas gasistas y de hidrocarburos líquidos previstos para el desarrollo de los diferentes sectores, así como la necesidad de actualizar las referencias legislativas y reglamentarias.

- Informe de la Mancomunidad de los Canales del Taibilla de 29 de octubre de 2009, que indica que cualquier afección o reposición de las infraestructuras de dicho organismo debe ser autorizada.

- La Dirección General de Patrimonio Natural y Biodiversidad, con fecha 2 de noviembre de 2009, indica que no es posible la comprobación de las cuestiones relacionadas con el medio natural porque la cartografía presentada no permite su integración en los sistemas de información geográfica de la Dirección General.

- Informe de la Confederación Hidrográfica del Segura de 25 de febrero de 2010 señala, en cuanto al dominio público hidráulico que los instrumentos de desarrollo del Plan General deberán someterse a informe de la Confederación. En cuanto a la existencia de recursos hídricos señala lo siguiente:

«a) A lo largo de este año los recursos mínimos legalmente disponibles por el Organismo superan en el corto plazo a las necesidades previsibles

b) A partir del año 2010, dichos recursos disponibles pueden totalizar un volumen que supera en más de 100 hm³ a la demanda actual, posibilitando el abastecimiento de una población adicional superior al millón de habitantes.

c) La demanda total prevista para el Plan General Municipal de Ordenación Urbana que nos ocupa, a plena ocupación, es de 0,63 hm³ a partir del año 2.025».

DÉCIMO.- Con fecha 8 de julio de 2009, el Servicio de Ordenación del Territorio emitió informe en el que analiza pormenorizadamente el Estudio de Impacto Territorial del PGMO de Albudeite y, asimismo, con fecha 21 de julio de 2009, el Servicio de Urbanismo emite informe sobre la documentación que hasta ese momento conforma dicho PGMO, que obran en el expediente y que, por extensos, se obvia su reproducción. Y, la Comisión de Coordinación de Política Territorial, en su sesión de 22 de julio de 2009, y, oídos los anteriores informes acuerda que para su aprobación definitiva se deben subsanar las siguientes deficiencias:

«SISTEMAS GENERALES

Para la cuantificación de estándares de los sistemas generales, se ha de realizar el cómputo detallado de la superficie edificable residencial del suelo urbano en todas sus categorías y urbanizable sectorizado, aplicando las normas de zona correspondientes, teniendo en cuenta toda la superficie computable.

Deben distinguirse de forma pormenorizada los sistemas generales existentes de los previstos, señalando en estos su forma de obtención y su condición de preferente o diferidos.

Debe justificarse el cumplimiento del estándar de Sistema General de Espacios Libres, ya que según se deduce de los datos del propio Plan, no se cumple con la dotación mínima de 20 m² por cada 100 m² de aprovechamiento residencial del suelo urbano y urbanizable sectorizado, según establece el TRLSRM.

Se ha de establecer el estándar de Sistema General de Equipamiento, en función del análisis de funciones urbanas del Estudio de Impacto Territorial,

conforme a los criterios señalados en el informe del Servicio de Ordenación del Territorio.

Debe definirse el modo de obtención de los equipamientos situados al norte del núcleo urbano, no incluidos en unidades de actuación.

Debe incluirse la vía verde dentro del sistema general de comunicaciones.

Debe grafiarse el trazado del canal del Taibilla y calificarse como S G hidráulico.

Debe delimitarse la banda de policía de 100 metros que afecta a los cauces públicos identificados además del río Mula, las ramblas de Albudeite, de García y del Arco y contener las precisiones que procedan en relación con el informe de CHS de 19/11/08 relativas al dominio público, zona inundable y proyecto de encauzamiento y restauración fluvial de la rambla de Albudeite.

De acuerdo con el informe de la D. G. de carreteras, se deberá establecer una reserva de suelo para la carretera RM-C3, teniendo en cuenta su futuro acondicionamiento como carretera C-80 y preverse la construcción de glorietas en las intersecciones de la carretera RM-531 con los viales principales de acceso al núcleo urbano de Albudeite y en la intersección de la RM-531 con la RM-B13.

Se debe establecer una reserva de sistema general de comunicaciones en el camino de acceso a la nueva cárcel, dadas las previsiones de convertirse en el principal acceso a la misma. Se deberá tener en cuenta el proyecto de acondicionamiento a ejecutar por la Administración Central.

No se aportan estimaciones ni cálculos de las capacidades de las infraestructuras de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica y tratamientos de residuos existentes ni previstas considerando las edificabilidades propuestas por el plan.

Se ha de incorporar en normativa un capítulo específico con el régimen de los Sistemas Generales, detallando su regulación incorporando las determinaciones relativas a los usos y condiciones de edificación, así como la gestión de los mismos.

SUELO NO URBANIZABLE

Los Montes Públicos deben incluirse en la categoría de protección específica, de acuerdo con la DIA. Su delimitación es la que se establece en el informe de la Dirección General de Patrimonio y Biodiversidad de 31 de octubre de 2008.

Debe delimitarse una franja de amortiguación, de una anchura estimativa de 100 m., alrededor del LIC Río Mula y Pliego y de 50 metros alrededor de los montes de utilidad pública.

Se han de justificar y poner de manifiesto los valores de las distintas subcategorías de suelo no urbanizable que determinan su protección.

Debe utilizarse la misma designación en los planos y en las normas urbanísticas para las distintas categorías de suelo que se definen, suprimiendo la referencia a categorías inexistentes en el Plan (p.e. explotación de residuos).

SUELO URBANIZABLE

Sector ZR-1 La Serreta

De acuerdo con la DIA, se ha de redelimitar el sector ZR-1 excluyendo la cabecera de un barranco y una franja junto a la RM-15 y establecer franjas de seguridad (25m) y amortiguación (50m) en su perímetro. Su delimitación debe ajustarse a los criterios recogidos en el RPU, atendiendo a una adecuada

integración en la estructura general, excluyendo apéndices de difícil integración y en algunos casos de topografía complicada. Deben precisarse los sistemas Generales de Espacios Libres y Equipamientos necesarios.

Sector ZR/P1. Sectorizado pormenorizado.

La delimitación del sector ZR/P1 debe ajustarse a los criterios reglamentarios, no justificándose la ordenación del extremo oeste del sector, con una delimitación irregular y viario en fondo de saco, en la que se acumula una alta edificabilidad, en contra de los criterios de integración recogidos en el estudio de impacto territorial.

Se ha de analizar la afección del punto 1.d de la DIA, relativa a los hábitats.

Se ha de recoger como sistema general adscrito la franja correspondiente para la ampliación de la C-3 en coherencia con lo señalado en las Normas urbanísticas.

La delimitación de unidades de actuación debe ser continua y tener el mismo aprovechamiento, como señala el art. 170 TRLSRM.

Debe completarse la ordenación pormenorizada del sector, con las siglas correspondientes a la calificación de cada una de las superficies, datos de superficies y edificabilidad por manzana, de forma coherente en todos los documentos.

La normativa urbanística del sector debe distinguir aquellas determinaciones propias de planeamiento general de las de la ordenación pormenorizada.

Sector UR/I. Polígono industrial.

Se ha de recoger como urbanizable todo el polígono industrial, hasta tanto se encuentre totalmente urbanizado, ya que constituye un único sector ordenado por el plan parcial que llevó a cabo la reordenación del sector original y que se ha incorporado al plan general. En consecuencia, debe incluirse en la normativa del suelo urbanizable sectorizado como planeamiento incorporado.

Suelo urbanizable sin sectorizar

De acuerdo con la DIA el suelo urbanizable situado en el entorno del monte público la Serreta, y en el entorno de la autovía RM-15, se haya afectado por hábitats y valores paisajísticos, lo que aconsejaría su clasificación como suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbanístico, salvo que se acreditara mediante estudio específico pormenorizado la compatibilidad de su desarrollo con el mantenimiento de los hábitats existentes.

No está justificada la clasificación como urbanizable sin sectorizar del área situada al Norte de la vía verde, que, de acuerdo con la documentación obrante en la D. G., es suelo agrícola de Nuevos Regadíos del Trasvase y sobre no se ha determinado la necesidad de su desarrollo a corto/medio plazo, por lo que se debería recabar informe de la Dirección General de Regadíos y Desarrollo Rural.

Debe establecerse el aprovechamiento global de referencia del suelo urbanizable sin sectorizar tanto de uso industrial como del residencial.

Se ha de incluir la obligación de reserva del estándar de sistema general de equipamientos que se determine.

Suelo Urbanizable Especial

No está justificado que las zonas clasificadas como suelo urbanizable especial sean terrenos específicos con peculiares características de asentamientos

existentes, con urbanización parcial y especial entorno ambiental para poder incluirse en tal categoría.

En la normativa no se establecen condiciones de desarrollo de este suelo, aprovechamiento de referencia, ni condiciones de delimitación, ni su régimen transitorio.

SUELO URBANO

No está justificado que los terrenos comprendidos en la unidad de actuación n.º 12 reúnan los requisitos necesarios para clasificarse como suelo urbano, ya que no constituye un área transformada urbanísticamente por consolidación y por servicios. El informe de CHS pone de manifiesto que esta unidad se encuentra en zona inundable.

No está justificado que las zonas clasificadas como suelo urbano especial reúnan los requisitos necesarios para considerarse como tal, ni que constituyan un asentamiento con frente a camino público tradicional.

Deben delimitarse áreas urbanas homogéneas y justificar que dentro de cada una de ellas la desviación de su aprovechamiento no supera el 15% de su media, conforme el TRLSRM. Debe corregirse el cuadro de las unidades de actuación y realizar la cuantificación comparativa, para justificar las posibles diferencias.

Según informe de la Confederación Hidrográfica del Segura, las unidades de actuación 9, 10, 11 y 12 se encuentran situadas sobre zona inundable. Es preciso determinar las líneas de avenidas de 100 y 500 años de periodo de retorno, en las que deben de prohibirse los usos residenciales. En el resto de la zona inundable, los usos deben condicionarse a que no se produzcan daños de consideración. Estas unidades de actuación quedan asimismo afectadas por la banda de amortiguación "estimativa" de 100 metros que debe dejarse alrededor del LIC del Río Mula, según DIA.

Las líneas de edificación de la unidad de actuación 12 no respetan las distancias mínimas de la ley de 2/2008 de carreteras de la región de Murcia y la distancia de atenuación frente al ruido de 25 metros de retranqueo de la línea de fachada para la carretera RM-531.

Debe respetarse el trazado de la vía verde a su paso por el núcleo urbano.

Deben señalarse las rasantes de los viales en suelo urbano en todos los cruces de calles.

NORMATIVA URBANÍSTICA

La Normativa debe completarse y precisarse con las determinaciones señaladas en el informe pormenorizado del Servicio de urbanismo.

Anejo 3.- Fichas de planeamiento y gestión. Faltan las fichas correspondientes al suelo urbanizable sectorizado y sin sectorizar, a las que se hace referencia en la normativa.

PLAN DE ETAPAS Y ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

Debe incluirse en el programa de actuación las previsiones concernientes a la realización de los sistemas generales.

El estudio económico y financiero del plan debe incorporar una evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio formada por los sistemas generales de comunicación, espacios libres y equipamiento y a la implantación de los servicios comunitarios en el suelo urbanizable sectorizado, y a las programadas en el suelo

urbano, señalando las inversiones y los Organismos o Entidades Públicas que asumen la inversión.

CATÁLOGO

Deben representarse en los planos de ordenación los elementos incluidos en el Catálogo.

ERRORES

Deben corregirse una serie de errores señalados en el informe técnico del Servicio.

DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

Deberán recogerse las determinaciones que procedan de la DIA de 29/12/08.

INFORMES SECTORIALES

Deberán tenerse en cuenta, en lo que resulte procedente, las consideraciones señaladas en los informes sectoriales emitidos en relación con el Plan General».

A la vista de dicho dictamen, el Consejero de Obras Públicas y Ordenación del Territorio dictó, con fecha 28 de julio de 2009, orden por la que se suspendía el otorgamiento de aprobación definitiva al presente PGMO.

UNDÉCIMO.- El Ayuntamiento de Albudeite, en sesión plenaria de 9 de febrero de 2010 acordó la aprobación de las variaciones introducidas en el PGMO como consecuencia de la anterior orden. Asimismo, sometió a información pública las variaciones mediante la publicación de los correspondientes anuncios en los diarios La Verdad y La Opinión de 18 de febrero de 2010 y BORM de 25 de ese mismo mes y año, sin que se hayan producido alegaciones.

DUODÉCIMO.- Con fecha de registro de entrada de 16 de febrero de 2010 el Ayuntamiento remitió documentación diligenciada del PGMO conforme al acuerdo de 9 de febrero de 2010. La citada documentación contenía memoria informativa, memoria justificativa y de ordenación, normas urbanísticas, planos de información (I1 a I10), planos de ordenación (O1 a O7 y O12), y programa de actuación.

Asimismo, con fecha de registro de entrada de 26 de febrero de 2010 el Ayuntamiento remitió documentación complementaria del PGMO que contenía además los siguientes documentos: índice, plano de información I11, planos de ordenación O5 y O8 a O11, estudio económico-financiero, estudio de impacto territorial y catálogo.

DECIMOTERCERO.- A la vista de la documentación remitida por el Ayuntamiento de Albudeite, de los informes sectoriales emitidos y de los informes del Servicio de Urbanismo de 6 de mayo de 2010 y del Servicio de Ordenación del Territorio de 11 de mayo de 2010, el Subdirector General de Urbanismo y Ordenación del Territorio emitió, con fecha 20 de julio de 2010, informe que se transcribe a continuación:

«PRIMERO. El 28/7/09 la Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio dicta orden de suspensión del otorgamiento de aprobación definitiva al Plan General Municipal de Ordenación de Albudeite hasta que se subsanaran las deficiencias apuntadas por la Comisión de Coordinación de Política Territorial.

El 16/2/10 se presenta en registro documento para subsanación de deficiencias. El 26/2/10 se aporta texto diligenciado con la misma fecha (acuerdo plenario de 09/02/10) que incluye además documentación adicional: índice, estudio económico financiero, estudio de impacto territorial y los planos: I.11

superficies de las manzanas ocupadas por la edificación, O5 Ordenación sector ZR-P1, O8 Ordenación orientativa pormenorizada sector ZR-P2, O9 Infraestructuras proyectadas. Saneamiento, O10 Infraestructuras proyectadas. Abastecimiento, O11. Catálogo de elementos protegidos.

SEGUNDO. Sobre estos documentos cabe hacer las siguientes consideraciones:

SISTEMAS GENERALES

Para la cuantificación de estándares de los sistemas generales, el cómputo detallado por manzanas de la superficie edificable residencial debe tener en cuenta la edificabilidad de la norma de zona correspondiente, teniendo en cuenta la superficie residencial computable.

Los nuevos sistemas generales junto al suelo urbano que no reúnen características para clasificarse como tal no se han de incluir en la delimitación de suelo urbano.

Se ha de establecer el estándar de Sistema General de Equipamientos, en función del análisis de funciones urbanas del Estudio de Impacto Territorial, conforme a lo señalado en el informe del Servicio de Ordenación del Territorio. No se han de incluir elementos que deben pertenecer al sistema general de infraestructuras.

Debe delimitarse la banda de policía de 100 metros que afecta a los cauces públicos identificados. Además del río Mula, se han de incluir las de las ramblas de Albudeite, de García y del Arco y contener las precisiones que procedan en relación con el informe de CHS de 25/02/10 relativas al dominio público y zonas inundables.

Deben señalarse las características de las redes de infraestructuras, justificando de forma estimativa su capacidad en función de las edificabilidades previstas por el plan, completando gráficamente los esquemas generales de las redes de infraestructuras, diferenciando las actuales de las previstas.

Debe justificarse la capacidad del sistema general de comunicaciones correspondiente a la C-3, dada su función como vial principal que estructura todo el suelo urbanizable al sur del término incluido el de actividades económicas y su pertenencia a la red regional.

Deben recogerse en los planos de clasificación y usos las siglas que identifican a los elementos integrantes del sistema general de comunicaciones, infraestructuras e hidráulico, según el código utilizado en la normativa y fichas urbanísticas, y en coherencia con el plano de Sistemas Generales, teniendo en cuenta que éstos no precisan clasificación de suelo, salvo para determinar su vinculación o adscripción.

SUELO NO URBANIZABLE

Debe recogerse como NU/mp todo el monte público de la Serreta, incluyendo la superficie situada al este del canal.

Debe delimitarse una franja de amortiguación, de una anchura estimativa de 100 m., alrededor del LIC Río Mula y Pliego (de acuerdo con la DIA)

Se han de justificar expresamente los valores de las distintas subcategorías de suelo no urbanizable que determinan su protección.

Deberían suprimirse en las nuevas subcategorías de Suelo no urbanizable protegido las relativas a Sistema Generales de Infraestructuras, que no precisan dicha clasificación e introducen una complejidad innecesaria.

SUELO URBANIZABLE

En general queda afectado por las deficiencias relativas a los sistemas generales.

Sector ZR-P1 La Serreta. Debe justificarse el incremento de aprovechamiento de referencia.

Sector ZR-P2 "Daya (antes U.A 12) se encuentra situado sobre zona inundable. Las líneas de edificación deben respetar las distancias mínimas de la ley de 2/2008 de Carreteras de la Región de Murcia y la distancia de atenuación frente al ruido de 25 metros de retranqueo a la carretera RM-531.

Sector ZR-PR1. Sectorizado pormenorizado. Se ha de analizar la afección del punto 1.d de la DIA, relativa a los hábitats, ya que, por tratarse de un sector ordenado pormenorizadamente, puede afectar a su viabilidad. Debe justificar la capacidad del SG viario. Debe justificarse el incremento de aprovechamiento de referencia. Se ha de incluir el vial nº7 en el sector, para poder resolver la ordenación en este extremo. Debe completarse la ordenación pormenorizada del sector, con las siglas correspondientes a la calificación de cada zona. Deben ajustarse las edificabilidades netas de manzana.

Sector SU/PI/I. Polígono industrial. La ordenación viaria recogida en el plano de ordenación O6 altera las superficies de las dotaciones, sin que se hayan corregido los datos superficiales. Debe justificarse que no se produce reducción de dotaciones.

Suelo urbanizable sin sectorizar. En normativa se ha de incluir la obligación de reserva del estándar de sistema general de equipamientos. El suelo urbanizable situado en el entorno del monte público la Serreta, y en el entorno de la autovía RM-15, está afectado por hábitats y valores paisajísticos, y según la DIA "no podrán incluirse en una categoría de suelo urbanizable hasta tanto en cuanto no se haya realizado una valoración paisajística global de la zona".

Suelo Urbanizable Especial. No está justificado que las zonas clasificadas como suelo urbanizable especial sean terrenos específicos con peculiares características de asentamientos existentes, con urbanización parcial y especial entorno ambiental para poder incluirse en tal categoría. Se establece un aprovechamiento de referencia de 0,23 m²/m² que no permite la adscripción de sistemas generales en la cuantía necesaria.

SUELO URBANO

No está justificado que las zonas clasificadas como suelo urbano especial reúnan los requisitos necesarios para considerarse como tal, ni que constituyan un asentamiento con frente a camino público tradicional.

Debe justificarse el cumplimiento de lo dispuesto en el art. 99.1.g en relación con el 170 del TRLSRM para las unidades de actuación, delimitando áreas urbanas homogéneas y justificando las diferencias.

Según informe de la Confederación Hidrográfica del Segura de 17/11/08, las unidades de actuación 8, 9 y 10 y el Sector ZR P2 "Daya (antes U.A. 9, 10 11 y 12). se encuentran situadas sobre zona inundable. Es preciso determinar las líneas de avenidas de 100 y 500 años de periodo de retorno y la zona de inundación peligrosa para establecer las prohibiciones y limitaciones que se

señalan. Estas unidades de actuación quedan asimismo afectadas por la banda de amortiguación "estimativa" de 100 metros que debe dejarse alrededor del LIC del Río Muía, según la DIA.

NORMATIVA URBANÍSTICA

Zona 1c1. Ensanche extensivo sector ZR-P2, sector Daya. No procede la inclusión de esta norma de suelo urbano, ya que se trata de suelo urbanizable. La edificabilidad neta será la que resulte del Plan Parcial.

Zona 1d. Edificación Abierta. No se justifica la eliminación del parámetro que establecía la ocupación máxima del 50%, y que afecta a la edificabilidad.

Zona 1e. Edificación residencial sector ZR-PR1, sector Trampolín. El coeficiente neto se ha de ajustar al aprovechamiento resultante del sector.

Zona 3. Equipamientos públicos. Se han de definir los usos posibles en el caso del equipamiento genérico teniendo en cuenta que en el resto de usos detallados no se ha incluido el cultural, ni social. Los equipamientos en suelo urbanizable (sector PR1) tienen limitados los usos en el art. 106 TRLSRM, no incluyendo el turístico. Se aconseja cambiar el escolar por educativo/docente.

Debe precisarse en todas las normas zonales que toda superficie construida computa como aprovechamiento. En las zonas en las que se admite el aprovechamiento bajo cubiertas solo se admitirá éste cuando tenga relación y acceso desde la planta inmediata inferior.

Zona UE. Urbano especial. Las condiciones establecidas (parcela mínima de 500 m²) no se corresponden con un tipo de asentamiento, ni situación preexistente. Se repiten condiciones en varios de los apartados produciéndose contradicciones, como la alineación a viales.

Art. 135.. Desarrollo de suelo urbanizable sectorizado. Debe justificarse el incremento de aprovechamiento de referencia.

Art. 135.3 Deben corregirse los datos correspondientes al sector industrial con planeamiento remitido, según los datos de la ficha urbanística. En el punto 4.a no procede la alusión al sector no delimitado porque se trata de suelo urbanizable sectorizado. El apartado k) debe precisarse en el sentido de que los planes parciales podrán "ajustar" la superficie del sector delimitada en el plan general.

Art. 135.7. Condiciones generales a tener en cuenta en el suelo urbanizable sectorizado. Se recomienda simplificar en gran parte el artículo y suprimir el punto 4.º y 6.º porque dificultan en gran medida la futura ordenación. Se repiten condiciones ya establecidas en artículos anteriores.

Art. 136. Régimen transitorio urbanizable sectorizado. Se ha de suprimir lo relativo a sectores industriales con preordenación básica, que no contiene el PGMO.

Art. 137.4. Determinaciones urbanizable especial no sectorizado. Se han de suprimir las condiciones relativas a las directrices de suelo industrial que no corresponden en esta subcategoría.

Art. 138 a 140. Condiciones del suelo urbanizable sin sectorizar. Deben completarse las condiciones relativas a los SS.GG. de dotaciones y hacer referencia al urbanizable especial.

Art. 144. Las subcategorías que se han de incluir en suelo no urbanizable por planeamiento han de coincidir con las que figuran en los planos de ordenación.

Zona NUrc, no urbanizable ramblas y cauces. Se mezcla la regulación del dominio público que pudiera responder a la categoría de protección específica, con la de la zona de policía, que en muchos casos no responde a esta categoría aunque esté sujeta a limitaciones propias de su legislación. En los usos preferentes y compatibles se da prioridad a los usos de la norma de zona (que no se refiere a la NUrc) en lugar de establecer los específicos. Se mezclan condicionantes de protección con la regulación de una subcategoría específica.

Zona NUia, rambla de gracia. No procede establecer parcela mínima, edificabilidad y ocupación.

Art. 146. Fichas de no urbanizable protegido por planeamiento. Huerta tradicional, nuevos regadíos y secano. En los usos se remite a informe del órgano ambiental, cuando ha de ser, en su caso, del competente en agricultura.

Art. 147. Régimen de edificación y uso del SNU protegido por el planeamiento. Se recoge regulación en relación con el Inadecuado sin que esté comprendido en el título y la parcela mínima que se establece se contradice con la recogida en la ficha de inadecuado, por remisión al art. 150.7.

Art. 148. 2.º párrafo y art.151.5. La superficie mínima de explotación a efectos de autorización de vivienda unifamiliar en el suelo no urbanizable huerta tradicional debe ser como mínimo de 20.000 m².

Art. 150. Usos permitidos en suelo no urbanizable. Los usos turísticos admitidos deben adecuarse a lo especificado en el informe de la D. G. de Infraestructuras de Turismo, al igual que en los arts. 151 y 47.1.3.

Art. 156.3. Sistemas generales de espacios libres. Condiciones de uso. Se ha de suprimir el segundo punto que señala como uso complementario el de viales y aparcamiento en superficie, para no reducir la superficie computada en el estándar.

Fichas de Planeamiento y Gestión. Se repiten muchas de las condiciones establecidas en el resto de normativa produciéndose contradicciones como en el caso del urbanizable especial sin sectorizar SUE (superficie mínima de sector en la ficha de 50.000 m² y en el artículo 137 de 10.000 m²). Se han de corregir contradicciones y se recomienda simplificar no repitiendo en cada ficha todas las condiciones que son comunes a una misma categoría o subcategoría.

PROGRAMA DE ACTUACIÓN. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

Se han de aportar los datos relativos a los compromisos existentes y partidas presupuestarias a las que se asignan los gastos de expropiación de suelo para los Sistemas Generales previstos.

CATÁLOGO.

La ficha nº 1 del Catálogo que delimita el casco antiguo como Centro Histórico Artístico debe ser coherente con las zonas de ordenanza 1a y 1c, excluyendo la zona 1b que no tiene carácter histórico.

Falta por representar el Viaducto rambla Arco en el camino viejo de Campos y el Viaducto 5 ojos, correspondientes a la fichas 26 y 27 del catálogo.

ERRORES.

Deben corregirse los errores identificados de forma pormenorizada en el informe del Servicio de Urbanismo de 6/5/10, que no se recoge por su extensión.

DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

Se han de incluir las determinaciones que faltan de la DIA de 29/12/08, como la inclusión del CPU 181 la Serreta como monte público, o el señalamiento de la franja de amortiguación del LIC del río Mula.

El estudio de impacto ambiental debe formar parte del proyecto definitivo.

ESTUDIO DE IMPACTO TERRITORIAL

Debe completarse el Estudio de Impacto Territorial con las determinaciones del informe del Servicio de O. T. de 11/5/10, cuyas conclusiones se dan por reproducidas en cuanto a la justificación de la hipótesis de crecimiento, el análisis de las funciones urbanas y establecimiento de medidas específicas de protección de paisaje en suelo no urbanizable, incorporando las determinaciones correspondientes a la normativa del Plan General.

INFORMES SECTORIALES

Deberán tenerse en cuenta, en lo que resulte procedente, las consideraciones señaladas en los informes sectoriales adicionales, en particular el de la D. G. de Industria, Energía y Minas, de 29/7/09, el de la D. G. de Patrimonio Natural y Biodiversidad, de 2/11/09, el de la MCT, de 29/10/09 y el de la D. G. de Infraestructuras de Turismo, de 22/7/09.

TERCERO. En consecuencia, se consideran parcialmente cumplimentadas las deficiencias señaladas en la orden de suspensión de 28/7/09 en cuanto a los ámbitos de suelo urbano consolidado y unidades de actuación 1 a 7 en suelo urbano sin consolidar, así como los ámbitos y categorías de suelo no urbanizable, por lo que procede la aprobación de estos ámbitos a reserva de lo especificado en el presente informe.

Se considera que no han quedado suficientemente subsanadas las deficiencias relativas a los ámbitos de las unidades de actuación 8, 9 y 10 de suelo urbano sin consolidar, suelo urbano especial, suelo urbanizable especial, sectores ZR-P1-La Serreta, ZR-P2-Daya, ZR-PR1-Trampolín y SU-PI-Industrial, así como el suelo urbanizable sin sectorizar, por lo que procede su suspensión hasta tanto se subsanan las deficiencias señaladas en el presente informe».

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- De conformidad con lo establecido en el artículo 136 del 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 (TRLSRM), corresponde al titular de esta Consejería la aprobación definitiva de los Planes Generales Municipales de Ordenación.

SEGUNDO.- La tramitación de este PGMO, cumple con los requisitos exigidos en los artículos 135 y 136 del antedicho Decreto Legislativo. No obstante, a tenor de los informes obrantes en el expediente, y, de conformidad con lo establecido en su artículo 137.b) y c), procede su aprobación definitiva parcial, a reserva de la subsanación de las deficiencias señaladas en el antecedente decimotercero, suspendiendo sus efectos en las áreas que resulten afectadas, hasta tanto se cumplimenten las mismas y suspender el otorgamiento de dicha aprobación a aquellas áreas cuyas deficiencias no han quedado debidamente subsanadas y que se indican en el informe transcrito en el antecedente decimotercero.

Visto el informe del Servicio Jurídico Administrativo de la Dirección General de Territorio y Vivienda, demás antecedentes que obran en el expediente, y a propuesta del Director General de Territorio y Vivienda, en uso de las facultades que me son conferidas

Dispongo

PRIMERO.- APROBAR DEFINITIVAMENTE EL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE ALBUDEITE en los siguientes ámbitos: suelo urbano consolidado, unidades de actuación 1 a 7 del suelo urbano sin consolidar y suelo no urbanizable, y ello a reserva de la subsanación de las deficiencias señaladas en el antecedente decimotercero, suspendiendo los efectos de esta aprobación en las áreas que resulten afectadas, hasta tanto no se cumplimenten las mismas.

SEGUNDO.- Suspender el otorgamiento de la aprobación definitiva de dicho Plan General en aquellas áreas cuyas deficiencias no han quedado suficientemente subsanadas. Esta suspensión afectará a los siguientes ámbitos:

- Unidades de actuación 8, 9 y 10 del suelo urbano sin consolidar.
- Suelo urbano especial
- Suelo urbanizable especial
- Sectores ZR-P1-La Serreta, ZR-P2-Daya, ZR-PR1-Trampolín y SU-PI-Industrial.
- Suelo urbanizable sin sectorizar

TERCERO.- Ordenar la publicación de la presente Orden y de las Normas Urbanísticas contenidas en dicho proyecto, con las correcciones señaladas en el informe transcrito en el antecedente decimotercero de conformidad con lo establecido en el artículo 32.3 de la Ley Orgánica 4/1982, de 9 de junio, del Estatuto de Autonomía para la Región de Murcia, en relación con el artículo 134 del vigente Reglamento de Planeamiento Urbanístico; así como su notificación al Ayuntamiento y a todos los interesados que figuran en el expediente.

CUARTO.- De conformidad con lo previsto en el artículo 150 TRLSRM, una vez subsanadas las deficiencias apuntadas en el antecedente decimotercero, deberá elaborarse un documento refundido de todas las determinaciones del Plan General.

Lo que se publica de conformidad con lo previsto en el art. 60 de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en relación con el art. 11.2 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, de 20 de Junio de 2008, significándole que la presente Orden Resolutoria pone fin a la vía administrativa y, contra la misma podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Región de Murcia en el plazo máximo de dos meses contados desde el día siguiente al de su publicación. No obstante, y, sin perjuicio de la formulación de cualquier otro que se estime procedente, podrá interponer –previamente al contencioso-administrativo– recurso de reposición ante este mismo órgano en el plazo de un mes, computado desde el del día siguiente al de su notificación (o publicación en su caso); no pudiéndose, en este caso, interponer el recurso contencioso-administrativo hasta que este de reposición sea resuelto expresamente o desestimado presuntamente por el transcurso de un mes desde su interposición sin que se le haya notificado resolución expresa.

Murcia, 5 de agosto de 2010.—El Director General de Territorio y Vivienda, Antonio J. Navarro Corchón.