

I. COMUNIDAD AUTÓNOMA

3. OTRAS DISPOSICIONES

Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio

1355 Recursos de reposición interpuestos por Agridulce, S.L., Arrages, S.A., Good Sabana, S.L., Martinsa Fadesa Inmobiliaria S.L., Dugma Grupo Empresarial, S.L., Iniciativa y Proyecto de Suelo, S.L., Inveralrahu, S.L., Suelos de Murcia, S.L., Compañía Valenciana de Viviendas, S.A., y Edificaciones Calpe, S.A.

Vistos los recursos de reposición interpuestos por Agridulce, S.L., Arrages, S.A., Good Sabana, S.L., Martinsa Fadesa Inmobiliaria, S.L., Dugma Grupo Empresarial, S.L., Iniciativa y Proyecto de Suelo, S.L., Inveralrahu, S.L., Suelos de Murcia, S.L., Compañía Valenciana de Viviendas, S.A., y Edificaciones Calpe, S.A., contra la Orden de la Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio de 18 de diciembre de 2008 por la que se otorgaba la aprobación definitiva a reserva de subsanación de deficiencias a la Modificación n.º 64 del Plan General Municipal de Ordenación de Murcia y la Orden de la Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio de 30 de julio de 2009 de toma de conocimiento de la subsanación de deficiencias de la Modificación n.º 64 (expte: 100/05 y recursos 23-27/09 y 63-68/09); y resultando los siguientes

Antecedentes de hecho

Primero.- Mediante Orden de la Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio de 18 de diciembre de 2008 se aprobó definitivamente, a reserva de subsanación de deficiencias, la Modificación n.º 64 del Plan General Municipal de Ordenación de Murcia "Parque Científico-Tecnológico", siendo publicada en el BORM de 28 de enero de 2009.

Segundo.- Contra dicha Orden se interpusieron por Agridulce, S.L., (23/09), Arrages, S.A. (24/09), Good Sabana, S.L., y Martinsa Fadesa Inmobiliaria, S.L., (25/09), Dugma Grupo Empresarial, S.L., (26/09) e Iniciativa y Proyecto de Suelo, S.L., (27/09), sendos recursos de reposición.

Los interpuestos por Agridulce, S.L., Arrages, S.A., y Dugma Grupo Empresarial, S.L., coinciden en su contenido y se refieren al condicionamiento del desarrollo de los sectores a la ejecución del Plan Especial y a los escenarios del estudio de tráfico, al posible incumplimiento del art. 102 del TRLSRM en cuanto a la adscripción de sistemas generales, la obligatoriedad de informe de CHS sobre los cauces públicos, la adscripción de los sectores a la categoría de baja densidad de uso global residencial con la obligatoriedad de reserva de VPO, la imprecisión en la línea de término municipal con Molina de Segura y de la vereda o cordel de los valencianos, así como la participación en las conexiones a los sistemas generales de Infraestructuras, concluyendo en que no resulta ajustada a derecho y solicitan su suspensión.

El recurso de Good Sabana, S.L., y Martinsa Fadesa Inmobiliaria, S.L., se refiere a la modificación del trazado del cordel de los valencianos conforme a lo recogido en el Plan General de Molina y a la propuesta de deslinde en tramitación,

así como a la necesidad de conexión viaria entre los sectores urbanizables de Murcia y de Molina de Segura.

Por último, el recurso de Iniciativa y Proyecto de Suelo, S.L., señala también la necesidad de conexión viaria entre los sectores urbanizables de Murcia y de Molina de Segura con la misma propuesta del recurso anterior.

Tercero.- Habiendo dado traslado de los recursos al Ayuntamiento de Murcia, éste mediante oficio de 20 de abril de 2009 (RE: 29/4/09), remitió informe del Servicio de Planeamiento de fecha 16 de abril de 2009 que ratifica la ordenación aprobada.

Cuarto.- Mediante Orden de la Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio de 30 de julio de 2009 (BORM 24/9/09), se acordó tomar conocimiento de la subsanación de deficiencias de la Modificación n.º 64 del PGMO, con las observaciones señaladas en la misma.

Quinto.- Contra la referida Orden se interpusieron, por Agriducelce, S.L. (63/09)), Inveralrahu, S.L., (64/09), Suelos de Murcia, S.L., (65/09), Compañía Valenciana de Viviendas, S.A., (66/09), Edificaciones Calpe, S.A., (67/09), e Iniciativa y Proyecto de Suelo, S.L., (68/09), sendos recursos de reposición.

Todos, salvo el último, tienen idéntico contenido y se refieren a los condicionantes establecidos para los accesos, precisiones al Programa de Actuación y distribución de cargas y costos, y consideraciones relativas al desarrollo del Plan Especial de Infraestructuras, así como sobre la definición de los cauces públicos, definición de usos mixtos residencial-dotacional y fijación de línea de término.

El último de ellos reitera la necesidad de conexión viaria entre los sectores urbanizables de Murcia y de Molina de Segura en los términos del recurso que ya había interpuesto contra la Orden de 18 de diciembre de 2008.

Sexto.- Dentro del trámite de audiencia, el Ayuntamiento, mediante oficio de 4 de febrero de 2010 (RE: 12/2/10), remitió un informe del Servicio de Planeamiento de 21 de diciembre de 2009 en el que analiza conjuntamente todos los recursos y propone la estimación parcial de todos ellos salvo el último que propone su desestimación.

Séptimo.- Agriducelce, S.L., Jomibase, S.L., Inveralrahu, S.L., Suelos de Murcia, S.L., Dugma Grupo Empresarial, S.L., Arrages, S.A., Alfonso Pascual de Riquelme, Edificaciones Calpe, S.A., y Compañía Valenciana de Viviendas, S.A., mediante escrito registrado de entrada en esta Consejería el 16 de abril de 2010, presentaron conjuntamente escrito de ampliación de los recursos de reposición interpuestos contra las Órdenes de 18 de diciembre de 2008 y 30 de julio de 2009.

Dicho escrito contenía, de forma resumida, las siguientes alegaciones:

- La edificabilidad, a efectos de cesiones, debe situarse en la categoría de mínima densidad, para no gravar los desarrollos con las cargas dotacionales propias de la categoría de baja densidad, que supondría un 5% más de equipamientos sobre la superficie neta de los sectores y la obligatoriedad de reserva de VPO.

- La exigencia de un 7% del aprovechamiento para usos dotacionales y servicios privados reduce la edificabilidad residencial por debajo de 0,25m²/m².

- La cuantía de las cesiones y la reducida superficie neta resultante para la edificabilidad residencial conlleva edificabilidades netas de parcela muy altas para las tipologías adecuadas a la demanda.

A dicho escrito se le adjuntó un dictamen jurídico suscrito por D. Tomás Ramón Fernández relativo a la asimilación de sectores a la categoría residencia de baja densidad, que supondría una ruptura de equilibrio de beneficios y cargas y sobre la pretensión de mantener uso mixto dotacional-residencial.

Octavo.- Con fecha de registro de entrada de 23 de julio de 2010, el Ayuntamiento remitió dos informes del Servicio de Planeamiento de fechas 6 y 12 de julio, a los que se acompañaba planos de propuesta de ordenación y en los que se proponía la estimación parcial de los recursos 23, 63 y 70/09 en los términos señalados en dicho informe.

El informe de 6 de julio de 2010 analiza las consideraciones del escrito de alegaciones, señalando que aunque la propuesta aprobada obtiene la mayor cuantía posible de suelo para Sistemas Generales (casi el 50% de la actuación), también es mejor para los propietarios en cuanto que obtienen mayor aprovechamiento con un porcentaje de cesión intermedio entre las dos alternativas planteadas en el Plan General.

También señala que: "No obstante, como alternativa de ordenación y posible solución a los recursos presentados cabría la posibilidad de elevar al 56-57% el porcentaje de suelo SC destinado a sectores (ahora ZC con la modificación), dejando en 44-43% el de sistemas generales adscritos, dadas las diferencias respecto a las condiciones de desarrollo de otros sectores delimitados por el Plan general, tal como han expuesto los recurrentes, todo ello de acuerdo al plano de ordenación conjunto".

Así propuesta esta alternativa de ordenación para una posible resolución de los recursos, los nuevos sectores delimitados con el prefijo de calificación ZC de uso global dotacional-residencial y aprovechamiento de referencia 0,251m²/m² (para diferenciarlos de los sectores ZB del Plan General que tienen uso global residencial de baja densidad y aprovechamiento de referencia 0,40m²/m²) quedarían adscritos a la categoría Residencial de baja densidad a los efectos del art. 101.1.b del TRLSRM pues aún teniendo un uso global mixto, el porcentaje de aprovechamiento dotacional queda en torno al 7% del lucrativo total lo cual no constituye una cantidad con entidad suficiente respecto al total) y no ha sido delimitado ni concretado territorialmente por el planeamiento general al sectorizar".

Por su parte, el informe de 12 de julio de 2010 analiza el contenido de la orden de toma de conocimiento, así como el informe de la Confederación Hidrográfica del Segura de 2 de noviembre de 2009.

Respecto a las observaciones señaladas en la referida orden, el informe técnico municipal señala lo siguiente:

- Se ha precisado en normativa y fichas de desarrollo de los sectores privados que el uso característico es dotacional-residencial. Su adscripción a la categoría Residencial de baja densidad a los efectos del art. 101.1.b del TRLSRM se precisará en el documento a realizar tras la resolución de los recursos presentados citados en el aptdo. 1.1 del presente informe. En cuanto a la denominación de estos sectores, se considera la más adecuada ZC de uso global dotacional-residencial y adscritos a la categoría Residencial de baja densidad con aprovechamiento de referencia 0,251m²/m² para diferenciarlos de los sectores ZB del Plan General que tienen uso global residencial de baja densidad y aprovechamiento de referencia 0,40m²/m².

- El uso global característico de los ámbitos GC-Gp4/Gp5/Gp6 es dotacional. La subsanación de la deficiencia de las fichas de desarrollo y normativa se realizará en el documento que proceda tras la resolución de los recursos presentados. Por lo expuesto en el anterior párrafo se considera más adecuada su identificación con las siglas GC.

- La ejecución del ámbito dotacional (sistemas generales) se realizará por la administración, si bien redactando un Plan Especial de Infraestructuras Parque Científico-Tecnológico (en el plazo de 9 meses desde la resolución de los recursos) que resuelva de manera coordinada las conexiones con las redes generales de infraestructuras de servicios y accesos tanto de los de iniciativa privada (uso dotacional-residencial) como de los de iniciativa pública (uso dotacional). En este plan especial se completará y proyectará todo lo referente a las conexiones con las redes de infraestructura, ampliaciones, refuerzos y puntos de conexión.

- En el documento a realizar tras la resolución de los recursos presentados se precisarán las exigencias a los sectores de iniciativa privada (su desarrollo quedará condicionado a la implantación de los diferentes escenarios del Estudio de Tráfico recogiendo en su Plan de Actuación, su tramitación se someterá a informe de la CHS en relación a las afecciones de los cauces públicos y se tendrá en cuenta lo que resulte procedente de los informes sectoriales emitidos).

El informe de la Confederación Hidrográfica del Segura de 2 de noviembre de 2009, se refiere a diversas cuestiones:

- Afección al dominio público o a sus zonas de servidumbre o policía.

Requiere complementar la información para poder valorar la incidencia que el desarrollo del Parque Científico-Tecnológico tiene sobre los cauces identificados, señalando consideraciones y determinaciones a tener en cuenta en el estudio hidrológico e hidráulico.

Recuerda las prohibiciones y limitaciones de usos en las distintas zonas de inundación, conforme a lo dispuesto en el Reglamento del dominio Público Hidráulico, con las modificaciones introducidas por el R.D. 9/08.

- Afecciones a los cauces privados según el art. 5.2 de la ley de Aguas y al canal del Tránsito Tajo-Segura en el linde noroeste de la actuación.

- Disponibilidad de recursos hídricos, debiendo justificar la demanda hídrica que se generará para poder informar al respecto.

- Incidencia sobre el estado de las masas de agua superficiales y subterráneas, debiendo señalarse el punto de conexión de la red de aguas residuales con el colector general, cuantificando el volumen previsto en relación con la capacidad de la depuradora existente.

En contestación a este informe y en base a lo informado por el técnico redactor del estudio hidrológico-hidráulico, corregido con fecha 2/2/10, tras el informe de CHS, el informe técnico municipal señala lo siguiente:

- El nuevo EHH no varía la delimitación del DPH que se realizó en consideración de criterios topográficos, geomorfológicos y ambientales de acuerdo al art. 240.2 del reglamento del DPH, por lo que no se varían los cauces públicos delimitados ni, por tanto, los sistemas generales preexistentes identificados. La cuantificación de los recursos hídricos se ha realizado en el apdo 1.10 de la memoria de la Modificación n.º64.

- En todo caso, el planeamiento de desarrollo (planes parciales y especiales) se someterá a informe de la CHS en las cuestiones de su competencia.

Se acompaña también reajuste de la ordenación propuesto para la resolución de los recursos, como alternativa de ordenación, variando la proporción de sector y sistemas generales adscritos, de manera que el primero resulte ser un 56% del ámbito quedando el aprovechamiento resultante en torno a 0,44m²/m², todo ello de acuerdo a la siguiente tabla y teniendo en cuenta que la resolución es competencia de la Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio.

SECTORES

	ZC-Gp4	ZC-Gp5	ZC-Gp6	TOTALES
SUPERFICIE SECTOR	445.505	551.865	485.454	1.482.824
SUPERFICIE SSGG ads.	349.674	428.785	381.357	1.159.816
SUPERFICIE TOTAL	795.179	980.650	866.811	2.642.640
% SECTOR ZC	56,03%	56,28%	56%	
APR. DE REFERENCIA	0,251	0,251	0,251	
EDIFICABILIDAD TOTAL	199.589	246.143	217.569	
APR. RESULTANTE	0,448	0,446	0,448	
SSGG PREEXISTENTES				120.908
SUPERFICIE ACTUACION				2.763.548

Se concluye por parte del Ayuntamiento que “una vez resueltos por la Consejería de OP y PT los recursos presentados, se formalizará el último texto refundido que incorpore la resolución de observaciones a la orden de Toma de Conocimiento, el resultado de los recursos si procede y las nuevas consideraciones del Estudio Hidrológico-Hidráulico”.

Fundamentos Jurídicos

De carácter formal:

Primero.- De conformidad con lo dispuesto en las Órdenes de la Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio de 18 de diciembre de 2008 y 30 de julio de 2009, contra las mismas, que ponen fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso de reposición, en el plazo de un mes, ante el Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Transportes, o ser impugnada directamente ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Región de Murcia, en el plazo de dos meses, a contar en ambos casos desde el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la Región de Murcia.

Segundo.- El órgano competente para conocer el presente recurso es el Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas y Ordenación del Territorio en virtud de lo establecido en el artículo 116 de la citada LRJPAC.

Tercero.- Los presentes recursos han sido interpuestos en tiempo y forma por lo que procede entrar a conocer sobre el fondo del asunto.

Cuarto.- Teniendo en consideración lo dispuesto en el artículo 79 de la LRJPAC, el órgano administrativo que inicie o tramite un procedimiento, cualquiera que haya sido la forma de iniciación, podrá disponer su acumulación a otros con los que guarde identidad sustancial o íntima conexión.

Los recursos presentados por las mercantiles interesadas en el presente procedimiento se basan en alegaciones similares y repetición unas de otras, por lo que existe una identidad sustancial y, por lo tanto procede su acumulación.

De carácter sustantivo:

Quinto.- La Subdirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio, con fecha 3 de noviembre de 2010, emitió informe que, en lo que interesa, se transcribe a continuación:

«DÉCIMO. A la vista de todo ello, procede analizar de forma conjunta todos los recursos presentados a las dos órdenes resolutorias, teniendo en cuenta el referido escrito de ampliación y los informes remitidos por el ayuntamiento, significándose lo siguiente:

La propuesta municipal de elevar el porcentaje de suelo neto de los sectores, del 52,73 al 56,11% (como media) permitiría compensar una cuantía de suelo equivalente al aumento de cesiones para equipamientos requerido por la adscripción de los sectores a la categoría de baja densidad, lo cual es un imperativo legal por ser el aprovechamiento de referencia superior a $0,25\text{m}^2/\text{m}^2$ (aunque sea por una milésima). La comparación que los recurrentes hacen con relación a otros ámbitos de suelo urbanizable no tiene en cuenta que el Plan General de Murcia ya diferenciaba la categoría de suelo SC- Parque Científico-Tecnológico con tolerancia residencial del resto de categorías de suelo urbanizable y que la modificación aprobada mejora sensiblemente las dos alternativas previstas en el plan: respecto a la alternativa a) la edificabilidad aumentaría en unas 4.025 unidades residenciales, aunque con menos superficie de sector; respecto a la alternativa b), la edificabilidad aumentaría en unas 1.275 unidades residenciales, y con un 25% más de superficie de sector. Por tanto, no se produce aumento “desproporcionado e injustificable” en las cargas como se aduce en el dictamen aportado.

Según la propuesta municipal, la edificabilidad total de los tres sectores sería de 663.301m^2 (ligeramente inferior a la aprobada por el reajuste de superficies), con un aprovechamiento resultante de $0,447\text{ m}^2/\text{m}^2$ (de media).

Con esta solución queda atendida, aunque de otra manera, la pretensión de los recurrentes de disponer de más suelo neto edificable, sin menoscabo de las necesidades de suelo para el parque científico tecnológico.

Admitiendo el uso mixto residencial y dotacional de los sectores delimitados, por la exigencia de un 7% de aprovechamiento para usos dotacionales, el uso dominante sigue siendo el residencial, por lo que puede adscribirse a la categoría residencial de baja densidad, y para diferenciarlo del resto de sectores residenciales de baja densidad puede denominarse como ZC, como propone el Ayuntamiento, pero de uso residencial-dotacional, (y no a la inversa).

Respecto al reajuste de los límites de los sectores hay que señalar que la ampliación del sector ZC-GP4 en su extremo sureste reduce considerablemente las posibilidades de implantación de un equipamiento de gran extensión, debiendo ajustarse los límites a la realidad topográfica, compensándose con igual superficie en el límite oeste del sector, que puede hacerse coincidir con uno de los cauces existentes. Debe tenerse además en cuenta la necesidad de continuidad de todo el ámbito del Sistema General, debiendo quedar conectado con un puente sobre la rambla Ventosa.

También debe considerarse como criterio para el desarrollo del Plan Especial del Parque Científico-Tecnológico y obtener un mejor aprovechamiento del suelo disponible, que el viario articulador previsto en el extremo sur discurra por la

zona de afección viaria de la autovía, liberando de servidumbres el suelo neto utilizable para la implantación de las dotaciones previstas.

Con respecto a la conexión viaria entre los sectores urbanizables de Murcia y de Molina de Segura propuesta en los recursos 27/09 y 68/09, nada impide que la misma se establezca en los planes parciales que desarrollen sectores colindantes, pero no queda justificada la necesidad de su calificación como sistema general viario.

Por lo que se refiere a la modificación del trazado del cordel de Los Valencianos y a la propuesta de deslinde en tramitación, deberá tenerse en cuenta en la aprobación del planeamiento de desarrollo de los sectores afectados, que deberán recoger la delimitación precisa conforme a lo que señale la Dirección General de Patrimonio Natural y Biodiversidad.

Deberán incorporarse las nuevas determinaciones del Estudio Hidrológico-hidráulico. No obstante, el planeamiento de desarrollo que afecte a los cauces públicos señalados en el informe de la CHS se someterá a preceptivo informe del órgano de cuenca en las cuestiones de su competencia.

Conclusión

Procede en consecuencia estimar parcialmente los recursos 23 a 27/09 contra la orden de 18/12/08 de aprobación definitiva de la Modificación n.º 64 del PGMO de Murcia y los recursos 63 a 68/09 contra la orden de 30/7/09 de su toma de conocimiento, todo ello en los términos de la propuesta municipal, con las consideraciones señaladas en el apartado DECIMO.

Sobre el recurso 70/09, se estará a lo que señale el informe jurídico sobre su admisión, sin perjuicio de que su contenido haya sido incorporado en la propuesta municipal por el ajuste de límites entre sectores.

Para la adecuada cumplimentación de los recursos estimados, deberá formularse un Documento refundido integrando las determinaciones señaladas y, una vez aprobado por el órgano plenario del Ayuntamiento, ser remitido para su toma de conocimiento».

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.- Acumular los recursos de reposición interpuestos por Agridulce, S.L., Arrages, S.A., Good Sabana, S.L., Martinsa Fadesa Inmobiliaria, S.L., Dugma Grupo Empresarial, S.L., Iniciativa y Proyecto de Suelo, S.L., Inveralrahu, S.L., Suelos de Murcia, S.L., Compañía Valenciana de Viviendas, S.A., y Edificaciones Calpe, S.A., contra la Orden de la Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio de 18 de diciembre de 2008 por la que se otorgaba la aprobación definitiva a reserva de subsanación de deficiencias a la Modificación n.º 64 del Plan General Municipal de Ordenación de Murcia y la Orden de la Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio de 30 de julio de 2009 de toma de conocimiento de la subsanación de deficiencias de la Modificación n.º 64.

Segundo.- Estimar parcialmente los recursos 23 a 27/09 interpuestos contra la Orden de 18 de diciembre de 2008 de aprobación definitiva de la Modificación n.º 64 del PGMO de Murcia y los recursos 63 a 68/09 interpuestos contra la orden

de 30 de julio de 2009 de toma de conocimiento de subsanación de deficiencias, todo ello en los términos de la propuesta municipal, con las consideraciones señaladas en el informe transcrito en el fundamento quinto.

La ordenación resultante de la estimación de los recursos deberá plasmarse en un documento refundido de todas las determinaciones señaladas en esta Orden, que deberá ser aprobado por el órgano plenario municipal y remitido a esta Consejería para su toma de conocimiento.

Tercero.- Notificar al Ayuntamiento y a los interesados la presente Orden.

Contra la presente Orden, que agota la vía administrativa, el interesado podrá interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Murcia, en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de la notificación de la misma, de conformidad con el artículo 10.1.a) de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de dicha jurisdicción, sin perjuicio de ejercitar cualquier otro que estime oportuno.

Murcia, 9 de noviembre de 2010.—El Consejero de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, José Ballesta Germán.