

I. COMUNIDAD AUTÓNOMA

3. OTRAS DISPOSICIONES

Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio

2627 Orden del Excelentísimo Sr. Consejero de Obras Públicas, y Ordenación del Territorio, de fecha 24 de enero de 2012, relativa al Plan General Municipal de Ordenación de Las Torres de Cotillas. Expte. 362/05 de planeamiento.

Con fecha 24 de enero de 2012 el Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, ha dictado la siguiente Orden:

Antecedentes de hecho

Primero.- Por Orden del Consejero de Obras Públicas y Ordenación del Territorio de 22 de marzo de 2010, se aprobó definitivamente, de forma parcial, el PGMO., de Las Torres de Cotillas. Si bien dicha aprobación se otorgó a reserva de la subsanación de las deficiencias señaladas en el antecedente undécimo de dicha orden.

Las áreas que quedaron suspendidas fueron las siguientes:

- Unidades de Actuación (UA) en casco urbano: CU1 a CU15, Los Pulpites: PU1 a PU7, La Media Legua: ML1 a ML4, La Loma: LO1 y LO2, Ensanche: E1 y E2 y La Condomina CN, hasta tanto se justifique el equilibrio de aprovechamientos y suficiencia de dotaciones.

- Los Planes Especiales (PE), en Casco Urbano: CU3, CU4 y CU8, en Media Legua: ML1, ML2 y ML3, hasta tanto se justifique la suficiencia de dotaciones.

- El Suelo Urbano Especial y el Suelo Urbanizable Especial, hasta que se justifique su condición conforme al TRLSRM, aplicándose de forma supletoria el régimen del suelo no urbanizable inadecuado.

- Los sectores de Suelo Urbanizable Residencial: rs-1, rs-2.1, rs-2.2, rs-9, rs-10, rs-12 a rs-15, re-19 a rs-22, rs-25 a rs-29, debiendo justificar el cumplimiento de estándares y suficiencia de recursos hídricos y otras deficiencias señaladas.

- Los sectores de actividad económica ae-2, ae-4 y ae-5, por afecciones derivadas de la DIA, hasta que se justifique su cumplimentación y la suficiencia de recursos hídricos.

- Las áreas de suelo urbanizable sin sectorizar de actividad económica en el límite oeste del municipio, y el suelo urbanizable sin sectorizar residencial-dotacional al sureste, conforme a lo señalado en la DIA, hasta tanto se delimiten con precisión los hábitats y se garantice su conservación.

Segundo.- El Ayuntamiento de Las Torres de Cotillas en sesión plenaria de 23 de julio de 2010 acordó aprobar la subsanación de deficiencias de su Plan General, y remitió el correspondiente proyecto a la Dirección General de Territorio y Vivienda mediante oficio de 4 de noviembre de 2010 (RE: 8/11/10).

Tercero.- Con posterioridad a la aprobación definitiva del PGMO de Las Torres de Cotillas se han recibido en esta Consejería informes de los siguientes organismos:

- Informes de la Confederación Hidrográfica del Segura de 19 de mayo de 2010 (señala una serie de observaciones referidas a la afección al dominio público hidráulico y a sus zonas de protección, afección al régimen de corrientes y la incidencia de las masas de agua) y de 3 de marzo de 2011 que indica la disponibilidad de recursos hídricos excedentarios, según la Mancomunidad de Canales del Taibilla, superan las previsiones de demanda en el corto plazo y a partir de 2011, posibilitando el abastecimiento incluso para la demanda prevista a partir del año 2047.

- Informe de la Dirección General de Patrimonio Natural y Biodiversidad de 22 de septiembre de 2010 que señala las determinaciones que deben recogerse directamente por el PGMO derivadas de la Declaración de Impacto Ambiental.

- Informe de la Dirección General de Bellas Artes y Bienes Culturales de 18 de noviembre de 2010 que indica que la normativa debe adaptarse a la Ley 4/2007 de Patrimonio Cultural de la Región de Murcia, que la relación de bienes inmuebles debe completarse y el catálogo debe incorporar las fichas de todos sus elementos. Igualmente señala que debe actualizarse el catálogo arqueológico y recoger los procedimientos de la legislación vigente para el caso de aparecer yacimientos paleontológicos.

- Con fecha 24 de febrero de 2011 la Dirección General de Planificación, Evaluación y Control Ambiental informe que el PGMO aprobado no cumple con los objetivos de calidad acústica del RD 1.367/2007.

Cuarto.- Con fecha de registro de entrada de 25 de marzo de 2011, el Ayuntamiento de Las Torres de Cotillas remitió a esta Consejería un texto refundido del Plan General aprobado en sesión plenaria de 21 de febrero de 2011.

Quinto.- Posteriormente y mediante acuerdos plenarios de 17 de mayo, 28 de julio y 24 de noviembre de 2011, el Ayuntamiento acordó corregir determinados errores del Plan General, remitiendo la correspondiente documentación mediante oficios registrados de entrada, respectivamente los días 7 de junio, 6 de septiembre y 25 de noviembre de 2011.

Asimismo, con fecha 18 de noviembre de 2011 remitió documentación relativa a infraestructuras existentes en suelo urbano especial de la huerta de Las Torres de Cotillas.

Sexto.- A la vista de la documentación remitida por el Ayuntamiento de Las Torres de Cotillas, de los informes sectoriales recibidos, del informe del técnico de 28 de junio de 2011 y del informe del Servicio de Ordenación del Territorio de 22 de diciembre de 2011, el Subdirector General de Urbanismo y Ordenación del Territorio emitió informe, con fecha 23 de enero de 2012, que se transcribe a continuación:

«A la vista del expediente y del informe técnico de 22/12/2011, se significa lo siguiente:

1. En relación con las deficiencias señaladas en la orden resolutoria:

Debe completarse la justificación de las superficies de espacios libres computados como SGEL, en suelo urbano.

El suelo urbano especial y el urbanizable especial sectorizado, así como el suelo urbano de núcleo rural debe computarse para el cálculo de la edificabilidad total residencial resultante.

Los nuevos sectores de actividad económica, deberán vincular en su desarrollo suelo destinado a "mejora ambiental", en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 41 de las Directrices y Plan de Ordenación Territorial de Suelo industrial.

Los viales locales predeterminados que sirven para completar la red de Sistema General de Comunicaciones deben señalarse como vinculantes en las condiciones normativas recogidas en las correspondientes fichas de sector o actuación.

Debe completarse el plano O-3 con el esquema general de la red eléctrica de alta y media tensión, existentes y previstas, en coherencia con las estimaciones del anexo documental.

El sector rs-28 y el núcleo urbano de San Pedro resultan afectados por la línea de policía del cauce del río por lo que cualquier actuación en su ámbito quedará condicionada a informe favorable de la Confederación Hidrográfica. También resultan afectados por la banda de amortiguación señalada en la DIA, por lo que requerirá informe preceptivo del órgano ambiental.

El planeamiento de desarrollo del sector ae-2, afectado por la banda de amortiguación ambiental del río Mula, deberá someterse a informe del órgano ambiental.

Las fichas de los sectores de Planeamiento Incorporado, deben recoger las condiciones particulares aplicables y, en su caso, las modificaciones introducidas por el PGMO y si se requiere modificar o revisar el plan parcial.

Las fichas de los sectores rs-30 y rs-31, de planeamiento incorporado, deben completarse, grafiando los suelos dotacionales así calificados con carácter vinculante.

El sistema general viario previsto en el ae-3.2 que ha pasado a considerarse sistema local vinculante, debe cuantificarse como tal en las determinaciones vinculantes de la ficha nº53, al igual que el sector ae-4.

El sector ae-13 y, consecuentemente, los sectores colindantes ae-4 y ae-15 deben ajustar su límite al sistema viario estructurante, que ha pasado ahora a tener la consideración de viario local.

Sería conveniente, para reforzar la estructura viaria del ensanche oeste, que el límite del sector rs-11 con el suelo urbanizable Uzns-rs situado al sur quedase definido por un vial de borde que articulara los ámbitos, conectado con la rotonda en el suelo urbano de Los Llanos.

Deben recogerse en las fichas correspondientes de los sectores rs-3.1, rs-3.2, rs-4, rs-5, rs-6, rs-7.1, rs-7.2 y rs-8 las condiciones para ejecución coordinada del sistema general viario que las articula y les da continuidad.

Debe justificarse la clasificación como suelo urbano, por ejecución de la urbanización, del sector de actividad económica de Santa Bárbara, identificada como área de planeamiento incorporado API-10.

Deben precisarse las condiciones y superficies del sector rs-18 El Coto II, justificando la clasificación como suelo urbano de la parcela municipal PE-E1 en base a la disponibilidad de los servicios requeridos.

El Plan General ha de recoger la ordenación de todo el suelo urbano, bien directamente o a través de la incorporación del planeamiento de desarrollo. Se ha de incluir como anexo la normativa de los distintos planes incorporados que se clasifican como suelo urbano. Tiene especial importancia en los casos en los

que no se ha ejecutado exactamente como estaba previsto en el plan parcial, como es el caso del ae-Llanos o se introducen modificaciones desde el plan general. Debe especificarse en la ficha de cada ámbito la normativa aplicable en cada supuesto.

Deben completarse las rasantes de todas las calles de nueva apertura en suelo urbano.

En la ficha de la UA-CU10 no ha de figurar remisión a la modificación n.º 26 de las NN.SS, ya que las Normas Subsidiarias quedan derogadas por el plan general.

La justificación de equilibrio de aprovechamientos de las unidades de actuación debe realizarse conforme a lo dispuesto en el artículo 99.1.g del TRLSRM, debiendo además justificarse la adscripción a las distintas áreas homogéneas establecidas.

Deben cumplimentarse las determinaciones señaladas a la Normativa en el informe del Servicio de Urbanismo al que se refería la orden de aprobación definitiva.

En la regulación del suelo urbanizable sin sectorizar, debe establecerse el aprovechamiento global de referencia de las opciones planteadas, en coherencia con las determinaciones del plan general para el suelo urbanizable sectorizado.

Conforme a lo señalado en el informe de la Dirección General de Patrimonio Natural y Biodiversidad, de 22/9/10, la Normativa Urbanística debe incorporar en el Título 9, Normas de Protección, todas las determinaciones derivadas de la DIA, especialmente las referidas a la evaluación de repercusiones de planes de desarrollo colindantes a la Red Natura 2000, usos en la zona de amortiguación del LIC Río Mula, identificación de hábitats de interés comunitario en los sectores de nuevo desarrollo, especies protegidas, entorno de las ramblas y banda de protección de sus valores naturales y ambientales, según la DIA y, en particular, la de Rambla Salada, que ha de incluir mención a sus valores como "Área de Interés Ambiental" y establecer medidas suficientes para garantizar su conservación.

Conforme a lo señalado en el informe de la Dirección General de Planificación, Evaluación y control Ambiental de 24/2/11 deberán recogerse adecuadamente los objetivos de calidad acústica para ruido según el RD 1367/2007, señalados en la DIA.

Debe completarse el Catálogo de Bienes Inmuebles con las fichas de la Casa Blasonada, Chimenea de Comuna, S.A., Chimenea de Andrés Sandoval Beltrán, Chimenea de Consuelo Contreras Bonache y Acueducto de La Florida.

Debe incorporarse a la memoria el cuadro del informe de CHS, de 03/03/2011 como justificación de la demanda de recursos hídricos.

Deben corregirse los errores de la documentación, conforme se señaló en la orden resolutoria.

Debe completarse el Estudio de Impacto Territorial, conforme a lo señalado por el informe del Servicio de Ordenación del Territorio de 28/06/2011, en cuanto a:

- Justificación del cálculo de población potencial estimada.
- Comprobación de la validez de las propuestas del plan, en cuanto a dotaciones e infraestructuras para dar cumplimiento a las demandas de las distintas funciones urbanas, señalando posibles etapas de desarrollo.
- Precisión de la aplicación a nuevos desarrollos de las áreas de mejora ambiental requeridas por las directrices de suelo industrial.

- Acreditación del cumplimiento de la normativa de accidentes graves en los que intervienen sustancias peligrosas.

- Debe hacerse referencia, en la Normativa de protección, al Convenio Europeo del Paisaje, ratificado por España el 26/11/07 (BOE 5/2//08) a tener en cuenta en los planes y proyectos de nuevos desarrollos, mediante inclusión de estudios de paisaje como anexo justificativo de su adecuada implantación territorial.

La última documentación aportada por el Ayuntamiento en relación con el ámbito del sector ae-16 (planos OE-2, OE-2 General y ficha nº65) ajusta la superficie y el aprovechamiento de referencia del sector a los del Plan Parcial Los Cármenes, aprobado definitivamente.

En el artículo 227 se completan las condiciones de edificación para las construcciones excepcionales en suelo no urbanizable protegido por el planeamiento o inadecuado, pero en la redacción de altura máxima para la caseta de aperos, donde dice línea de máxima pendiente, debería decir altura máxima de cumbre. Se fija en 1.500m² la superficie mínima de la parcela para poder construir la caseta de aperos agrícolas.

2. En relación con las áreas suspendidas, cabe señalar lo siguiente:

Se ha cuantificado el aprovechamiento de las distintas unidades de actuación en casco urbano, si bien la justificación debe realizarse conforme a lo dispuesto en el artículo 99.1.g del TRLSRM, debiendo además justificarse la adscripción a las distintas áreas homogéneas establecidas. La ordenación propuesta para las Unidades de Actuación UA-PU1, PU2 y PU3 no parece viable para acoger la edificabilidad cuantificada.

La justificación de las dotaciones de las áreas remitidas a Plan Especial entra dentro del cómputo global de estándares.

La exhaustiva información aportada sobre el suelo urbano especial y el urbanizable especial justifica básicamente su clasificación, si bien, debe precisarse lo siguiente:

- La acreditación del alumbrado público de caminos no es exigible para la clasificación del suelo como urbano, ya que la ley se refiere a red de suministro de energía eléctrica, por lo que debe aportarse plano justificativo del trazado de las redes de suministro, completando el plano I-5 de infraestructuras existentes.

- La exigencia legal de "evacuación de aguas" podría cumplirse, en aquellos supuestos donde no sea necesaria red de saneamiento por la reducida densidad de edificación, mediante un servicio público de limpieza y mantenimiento de fosas sépticas, siempre que así se regule mediante la ordenanza municipal correspondiente.

- En aquellos tramos de caminos que no dispongan de red de abastecimiento de agua, de be quedar justificada la posibilidad de conexión a las redes próximas para dar servicio a las edificaciones en dichos tramos, lo que debe incluirse en la norma correspondiente.

Ha quedado acreditada por el informe de la CHS la disponibilidad de recursos hídricos y de los estándares dotacionales para los nuevos desarrollos de suelos residenciales y de actividad económica, sin perjuicio de las indicaciones señaladas específicamente para alguno de ellos.

En relación con los suelos urbanizables sin sectorizar afectados por lo señalado en la DIA, deberán tener en cuenta para su desarrollo lo señalado en el

referido informe de la DG de Patrimonio Natural y Biodiversidad de 22/9/10 que debe incorporarse a las Normas de Protección del PGMO.

3. Recursos estimados, total o parcialmente, que se consideran incorporados al Refundido del PGMO:

Rec n.º: 13/10, de D. Eduardo López López; 14/10 de D. Ginés López Antolinos, 16/10 de D. Pedro Orcajada Palazón; 18/10 de D. Felipe Cánovas Egea; 19/10 de D. Maximiliano Hernández Sepúlveda y 24/10 de Urbavima S.L.

Conclusión

Procede en consecuencia, la aprobación definitiva de las áreas suspendidas del PGMO de las Torres de Cotillas, a reserva de la subsanación de las deficiencias señaladas en este informe, quedando suspendidos sus efectos en las áreas que resultan afectadas hasta tanto se cumplimenten las mismas, debiendo formularse un Documento Refundido Completo del PGMO, para su oportuna toma de conocimiento».

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, así como la toma de conocimiento de la subsanación de deficiencias.

Segundo.- La tramitación de esta subsanación de deficiencias cumple con los requisitos exigidos en los artículos 135 y 136 del antedicho Decreto Legislativo, por lo que, a tenor de los informes obrantes en el expediente, habiéndose subsanado parcialmente las deficiencias apuntadas en la Orden de 23 de marzo de 2010 y, de conformidad con lo establecido en el artículo 137.b) TRLSRM, procede aprobar los ámbitos que estaban suspendidos y tomar conocimiento de la subsanación de deficiencias del PGMO de Las Torres de Cotillas.

De conformidad con el artículo 150 TRLSRM, deberá elaborarse y aprobarse por el órgano plenario municipal un documento refundido único e integrado de todos los documentos del Plan General para su diligenciación y publicación.

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 los ámbitos del PGMO Las Torres de Cotillas que estaban suspendidos por la Orden de 22 de marzo de 2010 y tomar conocimiento del texto refundido de dicho Plan General, y ello, a reserva de la subsanación de las deficiencias señaladas en el informe transcrito en el antecedente sexto, quedando suspendidos sus efectos en las áreas que resultan afectadas hasta tanto se cumplimenten las mismas, debiendo formularse un Documento Refundido Completo del PGMO para su oportuna toma de conocimiento

Segundo.- Ordenar la publicación de la presente Orden, 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.



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 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 día siguiente al de su publicación; 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, 2 de febrero de 2012.—La Directora General de Territorio y Vivienda, Yolanda Muñoz Gómez.