

I. Comunidad Autónoma

4. Anuncios

Consejería de Política Territorial y Obras Públicas

2719 ANUNCIO de Resolución del Consejero de Política Territorial y Obras Públicas de fecha 10 de febrero de 1987, relativa a la aprobación definitiva del Proyecto de Adaptación-Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal del término municipal de Las Torres de Cotillas. Promovido por el Ayuntamiento. Expte: 37/86.

Con fecha 10 de Febrero de 1987 el Excmo. Sr. Consejero de Política Territorial y Obras Públicas ha dictado la siguiente Resolución:

ASUNTO: Aprobación definitiva del proyecto de Adaptación-Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal del término municipal de Las Torres de Cotillas. Promovido por el Ayuntamiento. Expte: 37/86.

Visto el informe emitido por el Consejo Asesor Regional de Urbanismo de Murcia, en su sesión de 17 de diciembre de 1986, preceptivo conforme al Art.º 4.1. de la Ley 5/86, de 23 de mayo, se aprueba definitivamente el proyecto de Adaptación-Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del término municipal de Las Torres de Cotillas, debiendo cumplimentarse no obstante las siguientes prescripciones y deficiencias de conformidad con el art.º 56 de la Ley sobre Régimen del Suelo.

1. Estructura orgánica

—Deben grafiarse todos los elementos generales de infraestructura con sus correspondientes bandas de protección o reserva. En particular, debe grafiarse una banda de 75 m. (37'50 m. a eje) de protección de la variante a la carretera estatal conexión entre C.N.—301 y C.N.—340 (Molina-Alcantarilla), hasta su ejecución para permitir posibles adaptaciones de trazado.

—Debe señalarse la carretera de la red local B-28 (Torres de Cotillas-Ribera de Molina) recogida en el Plan Regional de Carreteras.

—Debe incluirse el esquema general de infraestructura de Abastecimiento de Agua con sus depósitos reguladores.

—Debe grafiarse el esquema de infraestructura de saneamiento, delimitando la depuradora existente y la prevista en el Plan de Saneamiento del Río Segura.

—Deben señalarse las líneas de máxima avenida de los cauces del Río Mula y Río Segura que limitan el término municipal en las proximidades de núcleos de población. Deberá solicitarse el correspondiente informe de la Comisaría de Aguas.

—Debe señalarse el esquema general de redes de electrificación de alta y media tensión, así como ubicación de Centros de Transformación.

2. Clasificación del suelo.

— No se considera adecuada la implantación de usos residenciales en suelo apto para urbanizar a poniente de la variante primera de acceso a sectores industriales. Por ello todos estos sectores aptos para urbanizar deben calificarse como industriales (I-3).

Debe existir un límite claro entre estos sectores industriales y el Suelo Urbano Residencial, en particular el sector del P.P. Faustino Cano, con un vial de 15 m. tangente al Polideporti-

vo, destinándose los terrenos colindantes al Suelo Urbano a Espacios Libres o Equipamientos del correspondiente Plan Parcial.

—Debe establecerse igualmente un límite viario entre el Suelo Apto para Urbanizar Industrial y la Zona V2, Sistema General de Espacios Libres.

—Respecto a la ampliación propuesta en el acuerdo de aprobación provisional de Suelo Apto para Urbanizar al Oeste de la fábrica de Carmusa al objeto de recoger industrias existentes, se considera inadecuada por la distorsión que produce en la estructura general del Suelo Urbanizable Industrial. Se admitirían sólo en el caso de que las industrias existentes en el área no tuvieran cabida en la normativa del Suelo No Urbanizable señalándose en todo caso como límite Sur el Camino existente denominado de Correas.

—Debe clasificarse como Suelo Apto para Urbanizar Industrial el sector sito entre límite Sur del término, Urbanización Las Palmeras y núcleo urbano de la Media Legua, que dispone de acceso directo a la Carretera Nacional, fuera del tramo de la variante, ya que constituiría el único sector de Suelo Industrial capaz de albergar las instalaciones vinculadas a la Carretera del tipo de industria-escaparate, talleres, etc.

—Debe establecerse un vial de 15 m. y una zona verde lineal de protección entre este sector y el de Suelo Apto para Urbanizar Residencial de la Media Legua.

—Debe desclasificarse como suelo urbano el sector de La Florida zonificado como R-7 por no reunir las condiciones exigidas en el Art.º 78 de la Ley del Suelo pasando a tener la clasificación de Suelo Apto para Urbanizar.

—Asimismo, debe modificarse la clasificación las extensas áreas de suelo urbano en las pedanías de San Pedro y La Loma, pasando a Suelo No Urbanizable con una normativa específica de edificación alineada a los caminos cuyas alineaciones se señalan en planos con las condiciones de la Zona R-7 "Residencial Aislada".

3. Ordenación suelo urbano de Las Torres.

La delimitación de Suelo Urbano debe ajustarse al viario de borde proyectado, en particular en el límite oriental con la huerta dando continuidad y coherencia al viario límite.

Debe zonificarse como "Residencial Aislada" (R-7) las manzanas delimitadas en este borde de huerta, actualmente zonificadas como Casco Antiguo, para impedir la colmatación y facilitar la transición a huerta, excepto en los casos en que ya existen edificaciones consolidadas.

Especialmente se aplicará este criterio en el borde de la carretera en Los Pulpites y La Florida, para posibilitar alguna "ventana verde" en el continuo urbano, utilizando para el caso de uso industrial la Norma I-1 "Industrial Aislada".

—Debe ajustarse la delimitación de los Polígonos de Ejecución y de Urbanización con el criterio señalado en el Art.º 117 de la Ley del Suelo de denominar Polígonos de Actuación a los que tienen una entidad susceptible de asumir las cesiones exigidas en las Normas y suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación y unidades de actuación en los casos que no se cumplan los requisitos anteriormente mencionados.

—Se denominarán como Polígonos de Ejecución los que como consecución de algún proceso reparcelatorio tenga formalizadas las cesiones y la distribución de propiedades de acuerdo con la ordenación aprobada pero no hayan completado las obras de urbanización.

—Debe recogerse una cuantificación de todos estos Polígonos o Unidades, justificando su aprovechamiento urbanístico. Se contabilizará la edificabilidad (en m^2/m^2) y el índice de ocupación de Suelo (en m^2/m^2) calculando el índice compensado (producto) para justificar las posibles diferencias en función de los oportunos factores de homogeneización (situación, características, etc.).

A resultas de esta cuantificación se reajustará la ordenación de los Polígonos delimitados, con las siguientes determinaciones específicas para cada uno:

Polígono de Ejecución—1. Debe definirse la delimitación que aparece confusa.

Polígono de Ejecución—2. Polígono de Ejecución — 3 y Polígono de Ejecución—4. Debe mantenerse las zonas verdes trianguladas engarzadas sobre el eje peatonal.

Polígono de Ejecución—6. Debe incorporar las cesiones correspondientes.

Polígono de Ejecución—7. Deben preverse mayores cesiones.

Polígono de Ejecución—8. Deben incorporarse las cesiones correspondientes.

Polígono de Ejecución—9. Debe justificarse la procedencia de incluir la Zona E2 de equipamiento solicitado en la alegación nº 7.

Polígono de Ejecución—13. El límite norte debe adaptarse al vial de ronda.

Polígono de Ejecución—15. Debe incorporar las cesiones correspondientes, aplicando norma de edificación abierta para evitar la aparición de medianerías en el límite del Suelo Urbano.

Polígono de Ejecución—16. Debe excluirse las edificaciones residenciales existentes en manzana completa, separada por una calle de la zona industrial.

—En todo caso debe distinguirse claramente lo que corresponde a equipamiento público o privado.

—Deben acotarse todas las alineaciones y rasantes en viales de nuevo trazado.

4. Ordenación de núcleos.

Se tendrán en cuenta los criterios señalados en cuanto a delimitación de Suelo Urbano, y polígonos para el núcleo principal.

4.1. Los Pulpites.

Se zonificará como equipamiento o servicios los terrenos del depósito de agua en el Polígono de Ejecución. P.2.

4.2. La Media Legua.

—Se rectificará el límite u ordenación del Polígono de Ejecución M.L.—I de acuerdo con la alegación estimada.

—El sector denominado el Rincón, al Sur del núcleo de La Media Legua y colindante con la Urbanización Las Palmeras, debe ser zonificado por sus especiales valores paisajísticos y de arbolado como "Zona Verde Privada" V-3. Se mantendrán los viarios de borde, quedando los interiores como servidumbres del paso peatonal.

—El depósito de agua existente se zonificará como servicios urbanos.

4.3. Parque.

La urbanización clandestina «El Coto» que se clasifica como Suelo Urbano, Subzona especial, debe considerarse su-

jeta a Polígono de Ejecución R.I. para la obtención de los equipamientos libres correspondientes según los estándares del Reglamento de Planeamiento, señalando la misma edificabilidad de los sectores colindantes ($0,5 m^2/m^2$).

4.4. La Florida.

—Para los sectores de Suelo Urbanos zonificados como R-7 para los que se propone la desclasificación a Suelo Apto para Urbanizar se aplicará la misma norma como ordenanza transitoria de edificación alineada a los caminos cuyas alineaciones se señalan en planos.

—Las Zonas I-2 están lo suficientemente consolidadas y tienen envergadura como para ser transformadas en suelo residencial, por lo que es más adecuada la zonificación I-1.

—El Polígono de Ejecución F-1 debe incorporar las adecuadas dotaciones.

—El Polígono de Ejecución F-2 debe excluirse de equipamiento las áreas consolidadas por edificación existente.

—Los Polígonos de Ejecución F-5 y Polígono de Ejecución F-6 se consideran inviables por su situación topográfica y proximidad al cauce del río, aunque pueden justificarse para la obtención de amplias zonas verdes, siempre que no estén afectados por la línea de máximas avenidas.

La Condomina.

—Resulta más adecuada por la parcelación existente la zonificación como R-5 de las zonas R-7.

4.6. San Pedro.

—Debe grafarse en el plano de ordenación las bandas de reserva y protección de la variante a la Carretera Nacional.

—Deben señalarse las zonas verdes correspondientes a su población puesto que no se ha previsto ninguna.

—Las zonas delimitadas como R-7 tendrán la clasificación de Suelo No Urbanizable con las mismas condiciones de la Norma R-7 con ordenanza de edificación alineada a los caminos grafiados en planos.

4.7. La Loma.

—Deben delimitarse las zonas verdes en Suelo urbano correspondientes a su densidad de población.

—Se desclasificará el Suelo Urbano R-7 en las mismas condiciones que para el núcleo de San Pedro.

El Polígono de Ejecución L-1 debe zonificarse de forma que se permita edificación abierta, no cerrada, excluyendo la manzana consolidada existente.

El Polígono de Ejecución L-2 no queda justificado si no se delimitan cesiones.

5. Suelo no urbanizable.

Se considera adecuado el modelo propuesto por las Normas, con las siguientes matizaciones:

—Debe añadirse una norma de edificación alineada en núcleos rurales (La Loma, San Pedro o La Florida) que posibilite la edificación alineada a caminos delimitados con las condiciones equivalentes a la Zona R-7:

Parcela Mínima: 1000 m^2 .

Fachada Mínima: 20 m.

Ocupación Máxima: 20%.

Edificabilidad: $0,3 m^2/m^2$.

Separación a linderos: 5 m.

—Deben grafarse los caminos en los que se permite aplicación de la norma de Transición de Huerta.

—En la Zona C1, donde se admiten instalaciones industriales en determinadas condiciones, se añadirá que debe ser de interés social de conformidad con lo establecido en el Artº. 85 de la Ley del Suelo.

—La definición de núcleo de población contenida en el Título IX es contradictoria con la aplicación de las propias normas de Suelo No Urbanizable por lo que deberá remitirse a las condiciones establecidas en este Suelo para garantizarse la condición aislada de la edificación.

6. Normas urbanísticas.

Artículo 3.

Las condiciones de revisión deben remitirse al Artº. 154 del Reglamento de Plancamiento.

Norma R.1.3.

Altura máxima: Será de dos plantas, excepto para las manzanas señaladas en los planos en que se indica la altura en caracteres romanos, con un máximo de IV.

Norma R.2.3.

Altura máxima: Será de dos plantas, excepto para las manzanas señaladas en los planos en que se indica la altura en caracteres romanos, con un máximo de III.

Norma R.3.2.

Debe corregirse el error en la última línea pág. 7. Altura Máxima: Será de dos plantas, excepto para las manzanas señaladas en los planos en que se indica la altura en caracteres romanos, con un máximo de III.

Norma R.5.2.

Se define una doble determinación volumétrica, siendo preciso un Estudio de Detalle para distribución del volumen máximo.

Artículo 21.

Debe prohibirse el Estudio de Detalle en Zona R-1.

TITULO III

Régimen de suelo apto para urbanizar. Debe preverse un régimen transitorio para la autorización de edificación o instalaciones, de acuerdo con lo establecido en el Artº. 93.1.C. del Reglamento de Plancamiento.

Artículo 27.

Clasificar con los criterios de denominación señalados anteriormente. Eliminar la referencia a aprovechamiento de zona colindante, ya que éste no se puede medir.

TITULO VII. Normas de Urbanización.

Debería incluirse como obligatorio en la documentación del Proyecto de Urbanización de Planes Parciales el estudio geotécnico del terreno.

7. Ordenanzas.

II.1.—La regulación de la altura máxima será la recogida en el anexo a informe de alegaciones.

II.2.—Fondos de la edificación. Se indicará la excepción de bajos no destinados a vivienda.

II.17.—La regulación de las condiciones de compatibilidad de Instalaciones industriales con viviendas es suficiente. Debe regularse en cuanto a situación del local (Edificio aislado, bajo, etc.) o categoría de la instalación acotando las magnitudes de forma clara:

Se proponen para el grado I los siguientes parámetros:

Superficie máxima: 600 m².

Potencia instalada: 50 KW.

Densidad de potencia: 0'1 Kw/m².

Número de empleados: 20.

La remisión a organismos competentes debe ajustarse a lo dispuesto en la ley 5/86 de 23 de mayo.

Esta Resolución se incardina en la modalidad señalada en el Artº. 56 de la Ley del Suelo, es decir, aprobatoria pero con la existencia de deficiencias y determinaciones que supondrá la carencia de ejecutoriedad hasta su subsanación. Modalidad aprobatoria que incluye determinaciones que están ajustadas a la doctrina jurisprudencial representadas por las Sentencias de 4 de mayo de 1983 del Tribunal Supremo: "el órgano competente para otorgar la aprobación definitiva de un Plan lo es también para introducir en él las modificaciones que considere oportunas, aunque cambien aspectos concretos del mismo, siempre que estas modificaciones no sean sustanciales, es decir, no supongan un nuevo esquema de planeamiento que alteren de manera importante o esencial las líneas o criterios básicos del Plan en su concepción originaria".

Las prescripciones y deficiencias señaladas en esta Resolución no suponen modificaciones dado que el concepto de modificación sustancial del Artº. 132.3 del Reglamento de Plancamiento Urbanístico se refiere a aquellos que representan un cambio sustancial de los criterios y soluciones del Plan. Esta posición está ajustada a la doctrina jurisprudencial representada por las Sentencias de la Sala de lo Contencioso-Administrativo, con sede en Murcia, de 7 de noviembre de 1986 y 17 de octubre de 1986.

Las deficiencias y determinaciones señaladas deberán incorporarse a un Texto Refundido que se elevará a este Organismo Urbanístico para su toma de conocimiento.

Contra esta Resolución cabe interponer Recurso de Reposición ante el Consejero de Política Territorial y Obras Públicas, previo al Recurso Contencioso-Administrativo, en el plazo de un mes, contado a partir del siguiente día a su notificación.

Lo que se publica para general conocimiento.

Murcia a 20 de marzo de 1987.—El Director Regional de Urbanismo, Arquitectura y Vivienda, **José Alberto Sáez de Haro**.

3682 ANUNCIO de la resolución de la Consejería de Política Territorial y Obras Públicas, de fecha 19 de Marzo de 1987, por la que se deniega previamente la construcción de nave industrial en el camino de Salabosque en Aljucer. Expte. 25/87. Promovido por D. Estamura (Estampaciones de Murcia S.A.). Murcia.

Denegado previamente por el Excmo. Sr. Consejero de Política Territorial y Obras Públicas, en fecha 19 de marzo de 1987, el proyecto a ubicar en suelo no urbanizable el proyecto que a continuación se describe:

Expte. 25/87.—Solicitud de construcción de nave industrial en el Camino Salabosque en Aljucer, promovido por Estamura (Estampaciones de Murcia S.A.) Murcia.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 43.3 y 85 y 86 de la Ley sobre Régimen del Suelo, se abre información pública, para que en el plazo de quince días contados a partir de la inserción de este anuncio en el «Boletín Oficial de la Región de Murcia», puedan formularse las reclamaciones u observaciones que se estimen convenientes, ante la Dirección Regional de Urbanismo, Arquitectura y Vivienda, a cuyo efecto queda de manifiesto el expediente en el servicio de Urbanismo, sito en Avda. Teniente Flomesta s/n. durante el plazo indicado.

Murcia, 6 de abril de 1987.—El Director Regional de Urbanismo Arquitectura y Vivienda, **José Alberto Sáez de Haro**.