

Villanueva del Río Segura

8740 Aprobación definitiva modificación puntual NN.SS. sector la Morra.

El Pleno del Ayuntamiento de Villanueva del Río Segura, en sesión celebrada el 10 de julio de 2003, ha aprobado definitivamente la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal correspondiente al Sector «La Morra», según acuerdo que literalmente transcrito en su parte dispositiva dice

«2.º Aprobación definitiva modificación puntual normas subsidiarias sector la Morra.

... Discutido lo anterior, y visto que, habiéndose aprobado inicialmente el Plan Parcial epigrafiado, dentro del plazo de alegaciones, uno de los propietarios de terrenos incluidos en ámbito de éste, compareció a fin de que se modificaran las determinaciones del mismo, para, con la misma edificabilidad, posibilitar otras tipologías constructivas, que den cabida a una mayor promoción turística.

Visto que, iniciadas gestiones con las empresas Procomar Ceutí, S.L. y Brisa Marina Promociones e Iniciativas Inmobiliarias, S.L., el Ayuntamiento suscribió con estas un convenio urbanístico por el que, siendo los terrenos en cuestión especialmente idóneos para localizar en ellos una actuación de tipo turístico-residencial, dedicada al mercado exterior de usuarios termales, por considerarlo con gran proyección de futuro, de calidad y elevada generación de empleo indirecto en la zona, las partes han asumido una serie de compromisos en orden a la propia planificación y gestión del ámbito expresado, previa autorización de la Comisión Municipal de Gobierno, y con el articulado que se refleja en el acuerdo alcanzado por esta, en su sesión celebrada el pasado 16.04.03.

Visto que, ante los compromisos asumidos, tanto en materia de ordenación (Modificación de las determinaciones del planeamiento vigente para posibilitar la edificación residencial plurifamiliar, con mayores alturas y misma edificabilidad), el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 28.04.03, aprobó inicialmente la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal correspondiente al Sector «La Morra», conforme al proyecto elaborado por el Sr. Ingeniero de Caminos del estudio Incotec-Urbanismo, D. Carlos J. García Calvo.

Visto que dicha aprobación se sometió al régimen de información pública mediante la inserción de los correspondientes anuncios en los diarios La Opinión de 10.05.03 y La Verdad de 13.05.03, así como en el BORM de 16.05.03, sin que se hayan presentado reclamaciones al respecto.

Visto que sometido el expediente a informe de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia,

ésta, calificando la modificación como «no estructural», ha detallado dos consideraciones que, ha día de hoy ya han sido subsanadas por el equipo redactor.

A tenor de todo ello, y a la vista de las previsiones normativas, recogidas en los artículos 139 y siguientes de la Ley de Suelo de la Región de Murcia, es por lo que, el Ayuntamiento Pleno, mediante mayoría absoluta de seis votos a favor (P.P.), ninguno en contra y dos abstenciones (PSOE), de los ocho concejales presentes, del total de los nueve que conforman su número legal, acuerda:

Primero. Aprobar definitivamente la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal correspondiente al Sector «La Morra», conforme al proyecto elaborado por el Sr. Ingeniero de Caminos del estudio INCOTEC-URBANISMO, D. Carlos J. García Calvo.

Segundo. Remítase un ejemplar del proyecto de Modificación definitivamente aprobado y copia del expediente completo a la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo para su conocimiento y efectos oportunos. De igual modo, procédase a la publicación del mismo conforme a lo previsto en el Art. 70.2 de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local.»

En cumplimiento con lo acordado y lo dispuesto en el citado artículo, se procede a la publicación íntegra de la parte normativa de dicha modificación de Normas Subsidiarias, cuyo texto es el que sigue, una vez que, con la aprobación definitiva se han recogido las consideraciones apuntadas en el informe de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo de la CARM:

IV. Planeamiento vigente.

La Modificación Puntual nº 2 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Villanueva aprobada en Mayo de 2000, contiene las previsiones que se pretenden modificar puntualmente en el presente documento. El régimen aplicable en los terrenos en cuestión está explicitado, por remisión, en el artículo 5. Régimen del Suelo Urbanizable de las vigentes NN.SS. planeamiento municipal.

En cuanto a la normativa que se remite a legislación sectorial, entendemos que su vigencia queda condicionada a la de la norma sectorial de donde proviene, y sobre lo que no se manifiesta la presente modificación de planeamiento.

Si lo hacemos, empero, respecto a la normativa propia de las Normas Subsidiarias que, por incompatible con la propuesta, no resultará ya de aplicación, y que señalamos con el calificativo de «derogado» .

«Modificación 2: Ampliación en el Barrio de La Asunción:

- Artículo 5.- Régimen del suelo urbanizable.

A este tipo de suelo será de aplicación todo lo indicado en el «Título III. Régimen del Suelo Apto para Urbanizar» (concretado en los artículos 11 a 16 inclusive, y fijando un aprovechamiento global del sector de 0,6 m²/m², computándose la edificabilidad destinada a equipamientos privados a estos efectos).

El suelo global de ambos sectores es el residencial, debiéndose fijar para cada uno de los las dotaciones y espacios libres previstos en el Reglamento de Planeamiento y un Anexo.

En los respectivos planes parciales se deberá prever los sistemas generales de espacios libres en proporción al número de viviendas y a razón de 5 m²/habitante, con independencia de los propios del Plan Parcial.

En cuanto a la tipología edificatoria, se definirán las correspondientes a vivienda unifamiliar entre medianeras, con un retranqueo mínimo a viales de 3 metros, y a vivienda unifamiliar aislada, con retranqueo a todos sus lindes, sin que en ninguno de los supuestos se dejen medianeras al descubierto». Derogado.

- Artículo 6.- Desarrollo de las U.E.

Conforme a lo establecido en el Título VI de las Normas Subsidiarias.

- Artículo 7.- Normas de Urbanización.

Conforme a lo establecido en el título VII de las Normas Subsidiarias.

- Artículo 8. - Normas de Protección.

8.1.- estará a lo dispuesto en el Título VIII de las Normas Subsidiarias.

8.2.- En el barrio de La Asunción, se tendrá en cuenta que la Ley 29/85, de 2 de Agosto, de Aguas, en su art. 6 establece que las márgenes están sujetas en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre (de 5 metros de anchura, para uso público) y a una zona de policía (de 100 metros de anchura, en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen). También se tendrá en cuenta el informe de la D. G. de Regadíos y Desarrollo Rural en la Consejería de Agricultura, Agua y Medio Ambiente.

8.3.- Se estará a lo dispuesto en la Ley de Carreteras de la Región de Murcia y Reglamento de Carreteras del Estado en cuanto a accesos, líneas de edificación, carriles anexos e infraestructuras (informe de la D. G. Carreteras de a Consejería de Política Territorial y Obras Públicas).»

V. Objeto y propuesta.

Las Normas Urbanísticas del Plan Parcial que desarrolle el sector incluirán la siguientes normativa.

* Dos zonas de ordenanzas:

- Tipología de edificación abierta.
- Tipología de edificación adosada.

* Ordenanzas comunes:

- Uso predominante residencial, unifamiliar o plurifamiliar.

- Contabiliza como metro cuadrado techo (m²t), aprovechamiento lucrativo, la edificación correspondiente a uso privativo del inmueble, no contabilizando la edificación destinada a elementos comunes del edificio (zaguán, escaleras, pasillos de distribución,...) o la edificación destinada a usos comunes de la parcela (piscina, zonas deportivas, zonas lúdicas, aparcamientos, ...).

- La edificación ejecutada en sótano y/o semisótano no contabiliza como m²t de aprovechamiento lucrativo. Se considera semisótano a la planta cuya cara inferior de forjado techo se encuentra a una altura no mayor de 1,00 m. (un metro) sobre la rasante de vía pública.

* Ordenanzas particulares de la tipología de edificación abierta:

- La edificación principal, la dedicada al uso residencial, ocupará en planta una superficie no mayor del 75% (setenta y cinco por ciento) de la parcela, la superficie de parcela no ocupada por la edificación principal se dedicará a zona verde y/o a edificación secundaria siendo esta la destinada a usos comunes de la parcela (piscina, zonas deportivas, zonas lúdicas, aparcamientos, ...).

- Las plantas sótanos y/o semisótano podrán ocupar la totalidad de la parcela, del mismo modo los cuerpos volados a partir de la alineación de fachada podrán ocupar la zona de retranqueo.

- Con independencia de la edificación de sótanos o semisótano se podrá edificar hasta un máximo de cuatro plantas o catorce metros de altura, contabilizada esta a partir de la rasante de vía pública y hasta la cara inferior del último forjado.

- Previo estudio de detalle comprensivo de la totalidad de la manzana, se podrá ordenar esta para su edificación al amparo de las ordenanzas particulares de la zona de edificación adosada.

* Ordenanzas particulares de la tipología de edificación adosada:

- La edificación principal, la dedicada al uso residencial, podrá ocupar en planta hasta una superficie del 100% (cien por cien) de la parcela restante de retranquear la edificación principal tres metros de la alineación de vía pública (caso de poseer la parcela más de una alineación a vía pública el retranqueo solo será obligatorio a una alineación) la superficie de parcela no dedicada al uso residencial se dedicará a zona verde y/o a edificación secundaria siendo esta la destinada a usos comunes de la parcela (piscina, zonas deportivas, zonas lúdicas, aparcamientos, ...).

- Las plantas sótanos y o semisótano podrán ocupar la totalidad de la parcela, del mismo modo los cuerpos volados a partir de la alineación de fachada podrán ocupar la zona de retranqueo.

- Con independencia de la edificación de sótanos o semisótano se podrá edificar hasta un máximo de tres plantas u once metros de altura, contabilizada esta a partir de la rasante de vía pública y hasta la cara inferior del último forjado.

Anexo I

Subsanaciones al informe de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo de la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Transportes de la CC.AA. de la Región de Murcia, de fecha 26 de junio de 2003, relativo a la modificación puntual de las NN.SS. de Villanueva del Río Segura en el ámbito de ordenación de suelo urbanizable del plan parcial residencial «La Morra»

El presente Anexo pretende explicar y justificar las subsanaciones llevados a efecto en el Proyecto de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Villanueva del Río Segura en el ámbito de ordenación del Plan Parcial «La Morra», atendiendo a lo exigido por Director General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo de la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Transporte de la CC. AA. de la Región de Murcia, en su informe de fecha 26/06/03, y que acompañará al Proyecto de Modificación Puntual para su aprobación definitiva.

A continuación, procedemos a transcribir literalmente el informe autonómico y explicitar de forma singularizada las subsanaciones que deben entenderse operadas en el Proyecto.

1.- Dado que en la modificación se hace alusión y se grafía en planos un ámbito distinto al señalado en la modificación de las Normas como Urbanizable, Barrio de La Asunción, se ha de aclarar si forma parte del objeto de la modificación la definición de los límites del Sector a desarrollar mediante plan parcial. En este caso, se ha de hacer la observación de que las superficies resultantes de la división de(ámbito han de tener dimensión suficiente para poder desarrollarse. En caso de mantener condiciones distintas deberían diferenciarse los ámbitos de su denominación.

Informe:

La superficie de ordenación del Sector de Suelo urbanizable residencial «La Morra», comprende el mismo área que en la Modificación Puntual de la que nace, si bien, la superficie real total, según levantamiento topográfico actualizado, resulta de 151.591'60 m².

2.- Se recomienda no establecer ningún parámetro de posición de la edificación dejando al plan parcial su definición.

Informe:

Se elimina de la Modificación Puntual el parámetro de posición relativo a la «distancia mínima a lindes» o «retranqueo mínimo» de 3 metros, tanto en la ordenanza particular de la tipología de «edificación abierta» como en la ordenanza particular de la tipología de «edificación adosada» de forma que sea el Plan Parcial el que defina los parámetros de posición de la edificación en la parcela.

El acuerdo de aprobación definitiva pone fin a la vía administrativa, pudiendo formular contra el mismo Recurso Potestativo de Reposición, ante el mismo órgano que lo hubiere dictado, en el plazo de 1 mes. El plazo para dictar y notificar la resolución del recurso será de 1 mes entendiéndose desestimado en caso contrario. No obstante lo anterior, el acto podrá ser recurrido directamente mediante Recurso Contencioso-Administrativo ante el órgano competente del orden jurisdiccional contencioso administrativo en el plazo de 2 meses, contados desde el día siguiente a la notificación o publicación, o en su caso, en el plazo que corresponda en los supuestos previstos en el art. 46 de la L.J.C.A. No obstante lo anterior, podrá ejercitar cualquier otro recurso o reclamación que estime conveniente (arts. 107 a 126 de la Ley 30/92, de 26 de Noviembre L.R.J.A.P.P.A.C. modificada por Ley 4/99 de 13 de Enero y arts. 6 y 25 a 30 de Ley 29/98, de 13 de Julio L.J.C.A.).

En Villanueva del Río Segura a 16 de julio de 2003.—El Alcalde-Presidente, José Luis López Ayala.

Villanueva del Río Segura

8802 Planeamiento del Plan General Municipal del Ordenación de Villanueva del Río Segura.

El Pleno de la Corporación, en sesión celebrada el 10 de julio de 2003, ha acordado exponer al público, por plazo de un mes, a contar desde el día siguiente al de publicación del presente anuncio en el «Boletín Oficial de la Región de Murcia», el contenido del Avance de Planeamiento del Plan General Municipal del Ordenación de Villanueva del Río Segura, según trabajo redactado por el equipo técnico Aysing, S.L., dirigido por el Sr. Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, D. Salvador García Ayllón, para que los interesados puedan presentar observaciones, alternativas o sugerencias.