

3. Otras disposiciones

Consejería de Política Territorial y Obras Públicas

778 Don Rafael Martínez-Campillo García, secretario en funciones de la Comisión de Urbanismo de Murcia.

Certifico: Que esta Comisión de Urbanismo, en su sesión de fecha 13 de septiembre de 1984 adoptó, entre otros, el siguiente Acuerdo, en relación con el Proyecto de Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de San Pedro del Pinatar (Murcia):

Vistos el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, así como los Reglamentos que la desarrollan, el Real Decreto 466/1980, de 29 de febrero, y demás disposiciones de general aplicación.

Esta Comisión de Urbanismo, oído el informe de la Ponencia Técnica que prescribe el Real Decreto 2398/1981, de 18 de septiembre, ha resuelto:

PRIMERO.—Aprobar definitivamente el Plan General Municipal de Ordenación Urbana de San Pedro del Pinatar, aprobado provisionalmente por la Corporación municipal en sesión de 30 de octubre de 1983, con la introducción de las modificaciones siguientes, que se incorporan como determinaciones propias del Plan y que deberán reflejarse en sus planos y documentos.

1. Respecto a la clasificación del suelo:

1.1. Toda el área de la Costa, incluida dentro del Plan Especial de Protección del espacio natural de Las Salinas de San Pedro, Coto de las Palomas y Playas de la Llana y Mojón, deberá excluirse del suelo urbano (parque urbano público) y clasificarse como no urbanizable, puesto que tanto su función como sus características objetivas de urbanización y su propia situación impiden el uso intensivo que correspondería a la clasificación y calificación previstas.

1.2. La zona marítimo-terrestre cuya clasificación no se contempla, frente a lo previsto en la normativa urbanística, que atribuye a los Planes Generales la ordenación integral de la totalidad del término municipal, deberá ser clasificada como suelo no urbanizable en todo el ámbito del citado Plan Especial de Protección del espacio natural y como suelo urbano en los sectores del Mojón y Lo Pagán.

1.3. Los terrenos afectados por las zonas verdes previstas para sistema general de parques urbanos en Lo Pagán, clasificadas como suelo urbanizable programado, deberán clasificarse como suelo urbano, puesto que poseen las condiciones señaladas para ello en el artículo 21 del Reglamento de Planeamiento.

1.4. Los terrenos clasificados como no urbanizables interiores al anillo externo Este deberán ser clasificados como suelo urbanizable no programado por cuanto su ubicación, extensión y acceso a sistemas generales permite considerarles una eventual incorporación al proceso urbanizador.

2. Respecto al sistema general de comunicaciones.

2.1. La variante prevista para la carretera nacional, incluida en suelo no urbanizable programado, al no haber previsión de actuación programada por el órgano titular de la misma en orden a la realización de las obras correspondientes, deberá incluirse dentro de la categoría de no urbanizable de protección viaria.

Por lo que respecta a su trazado, dadas las alegaciones presentadas y su propia calidad de vía de interés suprarregional, quedará a resultas de su definición concreta por el organismo titular de la carretera, reservándose para ello una franja delimitada por el trazado contenido en el Proyecto de Plan General aprobado provisionalmente (al Este) y el delimitado por la línea trazada a 25,00 m. al Oeste del trazado contenido en las alegaciones presentadas por don Manuel Rivera Albadalejo (el más exterior de los propuestos por diversos alegantes).

Esta franja, clasificada como suelo no urbanizable de protección viaria tendrá, en tanto no se aprobare el definitivo proyecto de trazado, un régimen preventivo que impedirá cualquier tipo de edificación y parcelación, salvo las obras señaladas en los artículos 58.2 y 60.2 de la Ley del Suelo.

Una vez aprobado el trazado definitivo, los terrenos situados al Este del mismo se podrán integrar en los sectores de suelo urbanizable no programado colindantes (si no se hubieren ya programado) o desarrollar en un específico P.A.U.

Los tramos situados al Oeste deberán incluirse en la categoría de suelo no urbanizable colindante.

2.2. Los viales generales previstos para acceso a la playa de la Llana e hipotético acceso Norte a la Manga del Mar Menor quedarán con mero carácter indicativo, a resultas, en el primer caso, de las medidas concretas que presente el Plan Especial de Protección del Espacio Natural (que podría, incluso, eliminarlo); y, en el segundo caso del mismo Plan Parcial y de la revisión del planeamiento hoy vigente en la Manga del Mar Menor.

2.3. El área portuaria de San Pedro, que habrá de clasificarse como suelo urbano, sistema general de comunicaciones (portuario) se ordenará mediante un Plan Especial formulado por el Organismo titular del mismo.

3. Respecto del sistema general de espacios libres.

El sistema general de espacios libres previsto en el Proyecto de Plan General deberá modificarse, de modo que se distingan los parques urbanos públicos (sometidos al estándar de 5 m²/habitante) de las áreas públicas destinadas al ocio cultural o recreativo de forma que:

3.1. Constituirán el subsistema de áreas públicas destinadas al ocio cultural o recreativo las áreas siguientes:

1.º—En suelo no urbanizable.

a) Las zonas marítimo-terrestres colindantes con el área de las Salinas, Coto de las Palomas, etc., objeto del Plan Especial de Protección.

Su regulación detallada (urbanística) se contemplará en el indicado Plan Especial. En ningún caso se admitirán construcciones fijas.

b El coto y las áreas que en la información del Plan Especial citado aparecen como zona de salicornia.

Su regulación detallada se contemplará en el Plan Especial, si bien, en cualquier caso, no se permitirá a ellas ningún tipo de edificación (ni fijo ni desmontable) y su uso será el que resulte de su vocación de reserva natural (ocio cultural).

2.º—En suelo urbano:

Las zonas marítimo-terrestres situadas frente al sector del Mojón y de Lo Pagán.

Su regulación detallada (urbanística) se contemplará en su oportuno Plan Especial que podrá formular, tanto el Ayuntamiento como el órgano del dominio.

Dicho Plan Especial no podrá prever ocupaciones superiores al 10% del área.

En tanto no se apruebe el mismo únicamente se permitirán las obras señaladas en el artículo 60.2 de la Ley del Suelo.

3.2. Constituirán el subsistema de parques urbanos públicos las áreas siguientes, clasificadas como suelo urbano:

A) El parque previsto en la zona de la casa de La Rusa.

B) Un parque urbano de tipo lineal, bordeando el suelo clasificado como no urbanizable de protección especial, de modo que arrancando del suelo urbanizable del sector de Mojón ocupe la banda periférica al suelo de especial protección (de 100,00 m. de anchura) de manera que coincida con el denominado polígono de actuación n.º 1 del Plan Especial de Protección expuesto a información pública en su día, hasta llegar a la carretera del Puerto. Su gestión será mediante expropiación en los siete años siguientes a la aprobación del Plan General. En el sector del Mojón el suelo afecto a este sistema sería la banda incluida en la delimitación del Plan Especial de Protección e incluida, asimismo en el suelo urbano por el P.G.O.U.

A partir de la carretera del Puerto, y hasta la intersección con la calle prolongación de Los Cuarteros y Conde de Romanones (junto a la zona verde lineal prevista en el límite de las zonas de ordenanza 1 y 2) el parque urbano comprenderá el espacio situado entre el límite del suelo urbanizable de especial protección y el camino antiguamente existente (a unos 80,00 m., aproximadamente, de las Salinas en su tramo medio), que refleja la cartografía utilizada como base del Plan General y del Especial. Su gestión será a cargo, íntegramente, de las unidades de suelo urbano colindante, por su especial beneficio, dado que su incorporación al suelo urbano mediante convenios previos a la ordenación urbana ha supuesto la eliminación de los mecanismos del aprovechamiento medio.

C) Las dos zonas verdes previstas en el proyecto de P.G.O.U. en Lo Pagán más la manzana zona situada junto al Molino de Quintín, rodeada de viales, en el extremo Este de Lo Pagán.

4. Respeto del suelo no urbanizable.

Con independencia de las áreas de suelo no urbanizable adscritas al subsistema de áreas públicas destinados al ocio cultural o recreativo, la regulación contenida en el Proyecto de Plan General quedará modificada como sigue:

4.1. El denominado «suelo no urbanizable de protección industrial» pasará a denominarse «suelo no urbanizable de protección especial», más acorde con su definición. Las eventuales ampliaciones de las instalaciones de la industria salinera serán admisibles, con arreglo a la tramitación señalada en el artículo 86 de la Ley del Suelo, pero necesitarán el previo informe favorable de la Consejería de Industria, Comercio y Turismo.

4.2. El resto del suelo no urbanizable habrá de distinguirse dos subcategorías según estén afectados por las actuaciones del IRYDA (al Oeste de la carretera nacional) o no.

En el primer supuesto, la parcela mínima exigible será de 20.000 m², y en el segundo, de 5.000 m², sea cual fuere el uso a que se destine la edificación (agrícola, industrial o de servicios de utilidad pública o interés social o meramente residencial familiar aislada).

Para evitar la complejidad en la definición del núcleo de población se entenderá que no se formará cuando se dé la parcela anteriormente señalada y los retranqueos a cualquier lindero de 15,00 m.

En cualquier caso, previamente a la licencia de obras, habrá de haberse declarado la indivisibilidad de la parcela sobre la que se pretenda edificar.

5. Respeto al suelo urbanizable.

La falta en el estudio económico-financiero y en el Programa de Actuación Urbanística del Proyecto de Plan General de las determinaciones adecuadas (tal como han señalado diversas alegaciones), así como la clasificación de suelo urbano otorgada a amplias áreas con urbanización incipiente motivada por convenios atípicos urbanísticamente, en donde habrá de concentrarse la gestión municipal, impone la eliminación de la categoría de suelo urbanizable programado (cuya regulación específica en el Proyecto de P.G.O.U. presentaba, por otra parte, graves distorsiones en el cálculo del aprovechamiento medio), por lo que todo el suelo urbanizable programado previsto pasará a la categoría de suelo urbanizable no programado.

Por lo que respecto a la regulación concreta de esta categoría (ausente de las normas urbanísticas del Proyecto de P.G.O.U.) será la siguiente:

1.º—El ámbito de cada P.A.U. habrá de ser la totalidad de un sector delimitado por viales de P.G.O.U.

2.º—La edificabilidad del sector no podrá exceder de 0,25 m²/m² y la densidad de 30 viv./Ha.

3.º—La tipología edificatoria no podrá prever alturas superiores a 4 viviendas y ocupaciones superiores al 50%.

4.º—Como sistema general de espacios libres se habrá de reservar un 10% de la superficie que se programa, con independencia de las reservas derivadas del ulterior o simultáneo planeamiento parcial.

5.º—En tanto no se apruebe el eventual P.A.U., el suelo urbanizable no programado tendrá el régimen establecido para el suelo no urbanizable

normal (con las matizaciones introducidas en el apartado 2.1. anterior).

6. Respecto al suelo urbano.

La presencia de numerosas alegaciones no recogidas en el acuerdo de aprobación provisional, así como las mismas deficiencias contenidas en la propia documentación, exigen introducir las siguientes modificaciones para subsanarlas:

6.1. Respecto de las normas urbanísticas:

6.1.1. La normativa de la zona de Ordenanza 1, habrá de reflejar estrictamente la regulación contenida en las Normas Complementarias y Subsidiarias de la provincia de Murcia, esto es (punto 5.1.4. de las mismas), para anchos de calle menores de 7,00 metros, 2 plantas y 10 metros de altura; el fondo máximo edificable será el establecido en el epígrafe 5.1.9. de dichas NN.CC. y SS., es decir, 12,00 metros, excepto en la baja que para usos no residenciales podrá ocupar el solar en su totalidad.

No obstante, cuando se actúe por manzanas completas, al amparo de un Plan Especial de Reforma Interior cabrán remodelaciones volumétricas, con la edificabilidad que resultaría de la aplicación de las condiciones del párrafo anterior, siempre que la altura no exceda de 1,25 veces las anchuras de los viales resultantes, con un tope de 5 plantas, y pase a espacio libre público, un mínimo del 20% del área remodelada.

Las dos calles denominadas Emilio Castelar y San Antonio podrán alcanzar, pese a su anchura actual, el tope de 3 plantas y 10,00 m., pero en este supuesto no podrán presentar semisótanos.

6.1.2. La normativa de la zona de ordenanza 3, deberá modificar su ordenación limitando la edificabilidad total a 1,00 m²/m², y en ella no se podrán permitir vuelos. En el supuesto de segregaciones efectuadas con anterioridad a la aprobación inicial del P.G.O.U., mediante escritura pública, la dimensión mínima del solar podrá llegar hasta 100,00 m².

6.1.3. Vistas las alegaciones de diversos señores (don Celestino López García y otros) que solicitan el mantenimiento de una tipología de residencial unifamiliar aislada, habrá de integrarse en el Plan General una nueva ordenanza, cuyas determinaciones recojan exactamente las contenidas en Ordenanza 6a «Ciudad Jardín» del Plan General de Ordenación Urbana de Murcia, adecuada a la finalidad pretendida.

6.2. Respecto de la zonificación del suelo urbano:

6.2.1. Los terrenos situados en Lo Pagán, objeto de diversas alegaciones (Celestino López García y Luis Quesada Alcaraz) que corresponden a las cuatro manzanas recayentes a la calle Los Cuarteros «S» (tres al Norte, y una de cerca de 180 metros de frente, al Sur), la triangular comprendida entre las calles Escribano, Alicante y paralela a Los Cuarteros «S», las tres manzanas que dan frente a la calle de Los Cuarteros «B» y la manzana triangular delimitada por la Avda. del Generalísimo y calle Escribano, se zonifican como residencial unifamiliar aislada con la ordenación señalada en epígrafe 6.1.3. anterior.

6.2.2. Los terrenos situados en la urbanización «Los Cuarteros», cuya cesión para zona verde fue

aceptada por la Comisión Municipal Permanente en sesión de 8 de marzo de 1966, esto es, «dos parcelas de 450 metros cuadrados cada una de ellas, destinadas a zonas verdes comprendidas en la parcela que forman las calles 3 y 4 y 8 y 9, con frente ambas a las calles 8 y 9», tal como alega, en escrito dirigido al Excmo. Sr. presidente de la C.U.M., don Francisco Rodríguez Ballester, se califican de zonas verdes destinadas a jardín público.

6.2.3. Las manzanas comprendidas entre la carretera de Las Salinas, prolongación de la calle Madrid, y vial de sistema general que separa el suelo urbano del urbanizable del sector DII-1, así como la manzana triangular apoyada en la calle Madrid, con un grado de consolidación y de urbanización mínimo, deberán calificarse como zona de Ordenanza 2.

6.2.4. Las cuatro manzanas situadas al Sur de la calle del Doctor Artero, frente al cementerio, e incluidos en el Proyecto de P.G.O.U. aprobado inicialmente en la zona 2 y en el aprobado provisionalmente en la zona 1, debido a las alegaciones de los señores José Cortés Carmona y Antonio Triviño Samper se califican como zona de ordenanza 3, «industrial-residencial», más acorde con lo manifestado respecto a usos por los alegantes.

6.2.5. La zonificación concreta y ordenación vial propuesta por los alegantes don José Luis y doña Remedios Sáez García para los terrenos comprendidos entre el consultorio (al Este) y la calle Maestro Falla (al Oeste) se estima, incluyéndose su propiedad en una única unidad de actuación a los efectos de gestión —calificando como zona verde (jardín público) la manzana diferenciada en su escrito como «D»—, pasando la zonificación en los terrenos edificables de zona de ordenanza 1 a 2 «extensiva».

6.2.6. La zonificación de «equipamiento» en la totalidad de la manzana de la iglesia de Lo Pagán deberá modificarse, de modo que se califique como equipamiento religioso la iglesia, como zona de ordenanza núm. 1 los terrenos con frente a la calle Chacón y Calvo, correspondientes al edificio recientemente construido y el resto del suelo de la manzana pasará a calificarse como zona verde.

6.2.7. La zonificación de equipamiento «consultorio», otorgada a los terrenos colindantes con el «Ambulatorio de la Seguridad Social» deberá limitarse de modo que constituya un área de 1.000 m², aceptándose parcialmente la petición presentada fuera de plazo por María de los Angeles Zapata Gálvez.

6.3. Respecto del trazado y características de la red viaria.

6.3.1. En la zona de Ordenanza n.º 1 (intensiva, manzana cerrada) habrá de establecerse en todas las edificaciones de nueva planta, en solares de esquina, un chafán en planta baja de 2,50 m. de longitud, salvo que en las alineaciones del P.G.O.U. se fije expresamente para dicha esquina otra longitud de chafán superior.

6.3.2. Las manzanas calificadas como zona de Ordenanza 1 limítrofes con de suelo urbanizable deberán modificar su alineación en el límite de ambos suelos, para incluir un tratamiento en calle peatonal de borde, con un ancho de 3,00 m., contado a partir del citado límite. Las alturas recayentes a dicho vial peatonal no podrán exceder de 2 plantas.

6.3.3. El suelo urbano situado al Este de la calle Móstoles introducido en la aprobación provisional por la estimación de las alegaciones presentadas por doña Concepción Martínez Jiménez y otros, deberá separarse del suelo no urbanizable mediante la inclusión de una vía peatonal de borde, de 3,00 metros de anchura a partir de la separación del suelo urbano con el no urbanizable hacia el Oeste, y formando con toda esta área incorporada al suelo urbano una unidad de actuación a efectos de la gestión urbanística.

6.3.4. El vial en diagonal proyectado entre las calles del Crucero Canarias y de Baleares junto al parque urbano, que motiva una alegación de don Juan Monteagudo Vidal se elimina, y simultáneamente se amplía el vial perpendicular a estas dos calles, inmediato al suprimido, a una anchura de 15 metros.

6.3.5. Las modificaciones en la calificación escolar de la manzana comprendida entre las calles Chamartín, Eduardo Flores y del Alamo (Lo Pagán), introducidas por la aprobación provisional recogiendo diversas alegaciones, habrán de completarse estableciendo una vía peatonal de 3,00 m. de anchura que separe el recinto escolar actual de las nuevas zonificaciones residenciales.

6.3.6. Se rectifica ligeramente la prolongación de la calle Escribano en su intersección con la calle de Los Cuarteros «E», de modo que manteniendo anchura de 12,00 m. se evite afectar al edificio de esquina de esta última calle. La nueva traza deberá arrancar en la manzana anterior a la calle Los Cuarteros «E», y mantendrá la embocadura, prevista en el Plan aprobado provisionalmente, a la calle Aragón, aceptándose así la alegación suscrita por doña Dolores Gómez Hernández.

7. Respecto de la protección del Patrimonio edificado.

Los edificios enumerados en el apartado 1.5.2. de la Memoria (Casa Servet o Casa del Reloj; Casa-Palacio de Los Condes de Villar de Felices o Casa de la Rusa; Torre de la de Alvaraz; Villa Alegría o Quinta del General Parrado; Casa de Durán y Marín-Baldo, y Casa de Hilla) formarán parte de un Catálogo complementario del P.G.O.U.

Las actuaciones que se realicen sobre los indicados edificios y sus entornos —en un radio de 50 m.— se limitarán tan sólo a la restauración y rehabilitación de aquéllos y de éstos, sin perjuicio que eventuales planeamientos especiales concreten pormenorizadamente esta protección.

8. Respecto de las circunstancias de revisión del Plan.

El plazo establecido para la revisión del Plan será el siguiente:

- Quando transcurran doce años desde su aprobación definitiva.
- Quando en el censo oficial o en el padrón municipal se alcancen los 20.000 habitantes de derecho.
- Quando se halle programado la totalidad del suelo urbanizable y aprobados definitivamente los proyectos de compensación o de reparcelación de polígonos que representen el 50% de la superficie total del suelo urbanizable del Plan.

d) Cuando el Plan resulte afectado por un Plan Director Territorial de Coordinación.

En otros supuestos la revisión deberá acordarse con arreglo al trámite establecido en el art. 157.2 del Reglamento de Planeamiento.

SEGUNDO.—El Ayuntamiento de San Pedro del Pinatar elevará a este Organismo, en el plazo máximo de TRES MESES, un ejemplar por triplicado que contenga todas las determinaciones que se introducen en este Acuerdo para su autenticación y diligencia a los efectos previstos en los artículos 133.4 y 164.2 del Reglamento de Planeamiento.

El incumplimiento de esta cláusula daría lugar a la obligatoria subrogación de la Comisión de Urbanismo de Murcia para hacer efectiva esta obligación formal.

TERCERO.—Ordenar su publicación en el «Boletín Oficial de la Región de Murcia» y su comunicación a los interesados en el expediente, de conformidad con lo establecido en el artículo 79 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

Contra el presente Acuerdo podrá interponerse recurso de alzada ante el consejero de Política Territorial y Obras Públicas en el plazo de quince días, contados desde el siguiente a su comunicación, teniendo este recurso el carácter de preceptivo y previo a la interposición del recurso contencioso-administrativo, sin perjuicio de la interposición de cualquier otro que se estime procedente.—El secretario.—V.º B.º, el presidente de la Comisión de Urbanismo de Murcia.

779 RESOLUCION de 5 de septiembre de 1984, de la Consejería de Política Territorial y Obras Públicas, por la que se aprueba inicialmente la autorización de edificaciones en suelo no urbanizable de Lorca.

A la vista de la documentación presentada y de los informes emitidos por los servicios competentes, y

Resultando: Que por los peticionarios que se relacionan han sido solicitadas autorizaciones de esta Consejería según lo dispuesto en el artículo 43.3. en relación con los artículos 85 y 86 de la Ley del Suelo, para llevar a efecto obras o instalaciones sitas en suelo no urbanizable por aplicación del artículo 4 del Real Decreto-ley 16/1981, de 16 de octubre.

Resultando: Que dichos proyectos han sido informados por el Ayuntamiento correspondiente y se acompaña la documentación exigida por la legislación en vigor.

Considerando: Que el artículo 44 del Reglamento de Gestión Urbanística que desarrolla los artículos 43.3., 85 y 86 de la Ley del Suelo, determina que recibida la petición y aprobada con carácter previo, se someterá a información pública durante 15 días.

Con esta fecha el Excmo. Sr. consejero, ha resuelto autorizar inicialmente y someter a información pública, durante quince días, los siguientes expedientes, con la condición de que, con anterioridad a la concesión de preceptiva licencia por parte del Ayuntamiento, se haga constar en el Registro de la Propiedad de Lorca, mediante nota, que la licencia concedida agota el aprovechamiento urbanístico de la finca y que, por tanto, tiene el carácter de indivi-