

IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Molina de Segura

14117 Aprobación definitiva del Plan Parcial Sector ZI1 - M6, promovido por la mercantil Fomento y Desarrollo de Espacios Industriales, S.L.

La Corporación Plena, en sesión ordinaria celebrada el día 27 de julio de 2009, entre otros, adoptó el acuerdo de aprobar, con carácter definitivo el Plan Parcial Sector ZI1 - M6, promovido por la mercantil Fomento y Desarrollo de Espacios Industriales, S.L.

Lo que se hace público de conformidad con el art. 140 y demás concordantes del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

Esta publicación servirá de notificación a aquellos interesados en el procedimiento que sean desconocidos, se ignore el lugar de notificación o bien intentada la misma, no se hubiese podido practicar, de conformidad con el art. 59.4 de la Ley de Régimen Jurídico y Procedimiento Administrativo Común.

Las Normas Urbanísticas del Plan Parcial son las siguientes:

6.- Ordenanzas reguladoras

6.1 GENERALIDADES

6.1.1 Normativa

Las presentes ordenanzas se redactan teniendo en cuenta las determinaciones de obligado cumplimiento, contenidas en las siguientes normativas urbanísticas:

Ley 1/2005, del Suelo de la Región de Murcia.

Normas contenidas en el P.G.M.O de Molina de Segura, para los sectores Económico Dotacionales.

Ordenanzas municipales.

El grado de desarrollo es el preceptuado en el Art. 61 del Reglamento de Planeamiento.

6.1.2 Ámbito de aplicación

Estas ordenanzas se aplicarán a todo tipo de actividad constructora y de edificación, así como al uso de las edificaciones y espacios libres públicos y privados comprendidos dentro de los límites establecidos por el presente Plan Parcial.

6.1.3 Vigencia

Su entrada en vigor se producirá al día siguiente de la publicación en el Boletín oficial de la Región de Murcia de su aprobación definitiva y tendrán vigencia en todo momento y en toda la superficie del Plan, en tanto no sean derogadas o modificadas total o parcialmente, mediante modificación del Plan o con arreglo a Derecho.

6.1.4 Obligatoriedad

Las presentes ordenanzas tendrán carácter obligatorio, a partir del momento en que sean aprobadas por la Autoridad competente, obligando su vigencia en todo el territorio del Plan Parcial, tanto a los Organismos competentes para su mantenimiento como a todas aquellas personas jurídicas o físicas llamadas a su cumplimiento, debiendo ajustarse en todo momento a sus preceptos todas

las edificaciones, tanto en cuanto a su destino y uso como en cuanto a su aprovechamiento.

La vigencia para el mantenimiento de estas Normas y su correcta aplicación corresponde y obliga tanto a los propietarios de parcelas y edificaciones como a la Administración Pública.

6.1.5 Desarrollo

Para el desarrollo del presente Plan Parcial se prevé que podrán ser utilizadas las siguientes figuras de Planeamiento:

a) Proyecto de Reparcelación: El sistema que se fija para el desarrollo del suelo es el Sistema de concertación directa, concertación indirecta o compensación, siendo por tanto los propietarios, quienes asumirán la condición de urbanizador.

b) Proyecto de Urbanización: El presente Plan Parcial se desarrollará mediante el correspondiente Proyecto de Urbanización, a redactar de acuerdo con los Artículos 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento y 159 de la Ley 1/2005, y cumpliendo las determinaciones del presente Plan Parcial y las del PGM de Molina del Segura.

c) Estudios de Detalle: Podrán redactarse de acuerdo con los artículos 65 y 66 del RP y 120 del TRLSRM para adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en el Plan Parcial, o bien para ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del mismo y completar, en su caso, la red de comunicaciones con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio estudio de detalle.

En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes del Plan Parcial no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.

La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación del suelo ni de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en el Plan, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquel. Se respetarán en todo caso las determinaciones del Planeamiento de ámbito superior.

No podrá contener determinaciones propias del Planeamiento superior que no estuvieran previamente establecidas en los mismos.

En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de edificación de los predios colindantes.

d) Modificaciones: La modificación del presente Plan Parcial o los proyectos que lo desarrollen se atenderán a las mismas disposiciones enunciadas para su formalización.

e) Licencia de obras: Para todas las obras que se lleven a cabo dentro de los límites del presente Plan Parcial habrá de obtenerse licencia municipal con arreglo a las normas vigentes actualmente en el municipio. Toda clase de construcciones se hará bajo la dirección de los técnicos facultativos correspondientes y con los requisitos generales y municipales que a tal efecto rigen.

f) Entidad de conservación: Los titulares de parcelas y/o edificaciones ejecutadas en el polígono, deberán integrarse en la correspondiente Entidad

de Conservación, que será constituida una vez sean recepcionadas las obras de urbanización de forma definitiva. Dicha Entidad de Conservación será constituida por los procedimientos y con los requisitos que establece la ley, con el fin de garantizar la colaboración en el mantenimiento y conservación de las obras y servicios del futuro polígono, sin que ello suponga la eliminación de las funciones que le corresponden a la Administración Pública.

6.2 RÉGIMEN URBANÍSTICO

Se distinguen las siguientes zonas de ordenación:

- Zona 1 IG.1 INDUSTRIAL EN GRAN PARCELA
- Zona 2 QB2 EQUIPAMIENTO PÚBLICO
- Zona 3 EVB ESPACIOS LIBRES DE AMBITO LOCAL
- Zona 4 CTs SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURAS.
- Zona 5 VIALES Y APARCAMIENTOS PROPIOS DEL SECTOR.
- Zona 6 SV1 RED VIARIA
- Zona 7 EVE ESPACIOS LIBRES ESTRUCTURANTES.
- EVS ESPACIO LIBRE SINGULAR

6.3 Normas de edificación

6.3.1 Zona 1 INDUSTRIAL EN GRAN PARCELA

IG

6.3.1.1 Concepto y ordenación

Corresponde esta zona a la grafiada en los planos como IG.1, dentro del sistema de espacios de dominio y uso privado, permitiéndose su subdivisión. La ordenación es libre y la edificación abierta.

6.3.1.2 Parcela mínima

La parcela mínima es de 2.000 m².

6.3.1.3 Máxima ocupación de parcela

La ocupación máxima de la parcela no podrá superar el 70% de la superficie neta de la misma.

Agrupación: Se podrán agrupar parcelas con la única limitación del tamaño de la manzana en la que estén incluidas.

6.3.1.4 Altura de la edificación

La altura de la edificación será libre, sujeta a las necesidades de la propia industrial.

6.3.1.5 Edificabilidad

La edificabilidad máxima será de 0,9084 m²/m² sobre parcela neta.

6.3.1.6 Retranqueos

El retranqueo será como mínimo de 5 m. a vía pública y de 3 m. a resto de linderos.

6.3.1.7 Usos permitidos

Uso característico: Almacenes, Industria en general y Servicios Empresariales.

Usos compatibles: Pequeño y mediano comercio, Oficinas, Terciario recreativo en todas sus categorías, Hospedaje, Servicios Públicos en todas sus categorías, Servicios Infraestructurales, Logística del transporte. Para la instalación de

cualquier actividad propia del uso terciario recreativo en sus categorías 3 y 4 se requerirá su ubicación dando frente a calles de anchura no inferior a 12 m. Deberán garantizar una dotación de plazas de aparcamiento a razón de 1 por cada 50 m² edificados con destino a la actividad principal.

Usos prohibidos: Usos residenciales, no obstante se permitirá vivienda de portero o guardería, con un máximo de 150 m² en una planta, siempre que la parcela sea mayor de 3.000 m². Dicha construcción tendrá que respetar retranqueos a linderos.

6.3.1.8 Condiciones de parcela

La edificación posible dentro de cada parcela podrá ser objeto de división y adjudicación como finca registral independiente con arreglo a la Ley de Propiedad Horizontal, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) La superficie mínima de local susceptible de adjudicación independiente será de 250 m² en planta y habrá de tener un frente mínimo de fachada a vial de 10 m.

b) Para dar acceso a edificaciones que no tengan fachada a viales públicos se realizará un vial interior privado de 9 metros de anchura mínima, de sentido único de circulación, siendo el radio interior del encuentro entre tramos rectos del vial de al menos 9 m. Alternativamente se admitirá una solución de acceso mediante vial interior privado de doble sentido de circulación con un ancho mínimo de 13 m. y al menos, con el mismo radio interior de encuentro antedicho, y de 25 m. de diámetro de la parte rodada de los fondos de saco, si los hubiere. Los espacios libres privados de cada parcela quedarán de titularidad común e indivisa de cada uno de los titulares de locales, en su cuota parte correspondiente, quedando obligados a su conservación y buen mantenimiento.

c) Se presentará un Proyecto único de Edificación, en el que se incluirá la subdivisión interior y las obras de urbanización que hayan de realizarse en los elementos comunes de la parcela y que asegure la dotación de los servicios urbanísticos de cada local resultante y la adecuada urbanización de los espacios libres interiores de las parcelas, que habrá de realizarse con materiales y características similares a los exigidos en Obras de Urbanización en Polígonos o Unidades de Actuación, pudiendo el Ayuntamiento exigir cuantas garantías estime oportunas a cerca de su correcta ejecución.

Otras condiciones

Condiciones de Higiene:

Las condiciones higiénicas y ambientales se regularán por las Ordenanzas Municipales en materia vigente.

Condiciones de estética:

La Composición será libre.

Las parcelas podrán cercarse con muros de obra y otro material opaco hasta una altura de 1,00 m medidos en el centro de la fachada y el resto hasta 3,00 m con construcciones ligeras o con setos verdes.

Las franjas perimetrales creadas por los retranqueos a linderos podrán dedicarse a vías de circulación internas o aparcamientos. La franja correspondiente a la fachada principal (al margen de los accesos necesarios) podrá destinarse a aparcamiento o a zona ajardinada.

RESUMEN CUADRO DE SUPERFICIES

Las superficies indicadas son orientativas, deberán concretarse en los correspondientes proyectos de reparcelación.

SUPERFICIES Y VOLUMENES ZI1-M6			
MANZANA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	SUP. EDIFICABLE
	m ² parcela	m ² /m ²	m ² techo
IG.1-1	18.805 m ²	0.9084 m ² /m ²	17.083 m ²
IG.1-2	24.524 m ²	0.9084 m ² /m ²	22.279 m ²
IG.1-3	12.678 m ²	0.9084 m ² /m ²	11.517 m ²
IG.1-4	8.759 m ²	0.9084 m ² /m ²	7.957 m ²
IG.1-5	17.543 m ²	0.9084 m ² /m ²	15.937 m ²
IG.1-6	13.126 m ²	0.9084 m ² /m ²	11.924 m ²
IG.1-7	16.658 m ²	0.9084 m ² /m ²	15.133 m ²
IG.1-8	6.563 m ²	0.9084 m ² /m ²	5.962 m ²
IG.1-9	9.122 m ²	0.9084 m ² /m ²	8.287 m ²
IG.1-10	38.876 m ²	0.9084 m ² /m ²	35.317 m ²
SUMA	166.654 m²		151.397 m²

6.3.2 Zona 2 EQUIPAMIENTO PÚBLICO

QB2

6.3.2.1 Concepto y ordenación

Corresponde esta zona a la grafiada en los planos como QB2, dentro del sistema de espacios de dominio y uso público.

La ordenación es libre y la edificación abierta.

6.3.2.2 Parcela mínima

La parcela mínima es 2.000 m².

6.3.2.3 Máxima ocupación de parcela

La ocupación máxima de la parcela con la edificación podrá ser del 70% de su superficie neta.

6.3.2.4 Altura de la edificación

La altura máxima de la edificación será de 3 plantas y 11 m, medidos desde el baricentro de la planta baja hasta la cara inferior del último forjado.

6.3.2.5 Edificabilidad

La edificabilidad será de 2 m²/m². Dicha edificabilidad será independiente y no se incluirá en el cómputo de la edificabilidad propia del sector.

Aparcamiento:

Dentro de la parcela en sótano o en superficie se dispondrán aparcamientos para una plaza cada 100 m² construidos. En el caso de que pueda presuponerse concentración de personas se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 25 personas.

6.3.2.6 Retranqueos

El retranqueo será como mínimo de 5 m. a vía pública y de 3 m. a resto de linderos.

6.3.2.7 Usos permitidos

Se permite el uso religioso, cultural, docente, administrativo público, asistencial, hospitalario, deportivo, guarderías, exposiciones, servicio públicos, etc.

6.3.3 Zona 3 ESPACIOS LIBRES DE AMBITO LOCAL

EVB

Corresponde a espacios libres al servicio de los usuarios del sector, se adecuarán básicamente para la estancia y paseo de personas. Su acondicionamiento atenderá a razones estéticas, siendo sus elementos fundamentales el arbolado y los cultivos de flores.

Admitirán los usos públicos deportivos, en instalaciones descubiertas, hasta una ocupación máxima del 10% de la superficie de la zona verde.

Admiten construcciones de carácter temporal o definitivo en régimen de concesión administrativa o autorización, como kioscos de periódicos y revistas, golosinas y bebidas no alcohólicas y similares.

6.3.4 Zona 4 SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURAS

CTs

Comprende las superficies destinadas a uso de servicios infraestructurales para el funcionamiento del sector y más concretamente a los destinados a la ubicación de los Centros de Transformación necesarios.

Condiciones de uso: El uso fijado es el de estaciones receptoras, distribuidoras y transformadoras de fluido eléctrico. Su titularidad será pública o privada.

Su edificabilidad será la propia del centro de transformación prefabricado que se ha de colocar, con una ocupación del 100% y altura de 3,00 m.

6.3.5 Zona 5 Viales y aparcamientos PROPIOS DEL SECTOR.

6.3.5.1 Concepto y ordenación

Comprende los terrenos destinados de manera específica a la circulación y estacionamiento de vehículos y personas.

6.3.6 Zona 6 RED VIARIA

SV1

Corresponde a aquellos espacios de la vía pública que establece el Plan General, dedicados a la circulación de personas y vehículos y al estacionamiento de estos últimos, así como a sus elementos funcionales..

6.3.7 Zona 7 ESPACIOS LIBRES ESTRUCTURANTES.

EVE Y EVS

6.3.7.1 EVE: Concepto y ordenación

Comprende los terrenos destinados a establecer zonas de protección entre ámbitos de distinta calificación urbanística, así mismo se utiliza para determinadas zonas de protección viaria.

6.3.7.2 EVS: Concepto y ordenación

Son Zonas Verdes que dado su carácter de dotación especializada no se establecen condiciones para su diseño. Su condiciones particulares se regularán por el Art. 407 del PGMO de Molina de Segura.

6.4 ESTUDIO DE INCIDENCIA AMBIENTAL

6.4.1 Introducción

El estudio de Incidencia Ambiental es un procedimiento administrativo que tiene por objeto la identificación, predicción e interpretación de los impactos ambientales que una actividad o proyecto produciría en el caso de ser ejecutado, así como la prevención, corrección y valoración de los mismos, todo ello con

el fin de ser aceptado, modificado o rechazado por parte de las distintas Administraciones Públicas competentes.

El presente Estudio se lleva a cabo como consecuencia de la redacción del proyecto del Plan Parcial en el sector ZI1-M6 en Molina de Segura. Y es mediante él presente documento el que se utilizará de base para el pronunciamiento en el que se determinará, respecto a los efectos ambientales previsibles, la conveniencia o no de realizar la actividad proyectada, y, en caso afirmativo, las condiciones que deben establecerse en orden a la adecuada protección del medio ambiente y los recursos naturales.

El marco jurídico autonómico sobre esta materia se recoge en la Ley 1/1995 de 8 de Marzo, de protección del Medio Ambiente de la Región de Murcia.

No es necesaria la realización de la Evaluación de Impacto Ambiental por estar incluida la zona en los documentos del PGMU, las Normas urbanísticas de éste determinan en el Art. 9.10.2.1 que debería realizarse un Estudio de Incidencia Ambiental, en el caso de estar situado junto a una Arteria de Gran capacidad, no siendo éste caso el presente.

6.4.2 Disposición final

Estas ordenanzas reguladoras entrarán en vigor en el momento de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

Recursos que puede utilizar: Contra el presente acuerdo, se podrá interponer recurso contencioso Administrativo en el plazo de dos meses a partir del día siguiente a la presente notificación ante el órgano jurisdiccional competente de acuerdo con lo establecido en la Ley 20/1998 reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa, o recurso potestativo de reposición ante el mismo órgano en el plazo de un mes contado desde el día siguiente al que se produzca la presente publicación, considerándose desestimado el recurso si transcurrido un mes desde la fecha de la interposición no se hubiera dictado y notificado resolución, conforme a lo establecido en la Ley 30/1992, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento administrativo Común, pudiendo en tal caso interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de seis meses contados a partir del día siguiente al que se considere desestimado el recurso de reposición.

Molina de Segura, a 2 de septiembre de 2009.—El Alcalde P.D., José A. Carbonell Contreras.