



INFORME TÉCNICO SOBRE EXPEDIENTE DE PROYECTO DE URBANIZACIÓN

PROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN DEL PLAN PARCIAL XXXXXXXXX SAN JAVIER (MURCIA).

Promotor: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. **NIF:** XXXXXXXX
Obras: Urbanización de la U.A. del Plan Parcial "XXXXXXXXXXXXXXXXX de San Javier.
Situación: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX San Javier.
Redactor/a de proyecto: D-
Director/a de obra: -
Coordinador de Seguridad y Salud: -

Fecha de versión: enero 2022

Registro: 17/05/2022

1. ANTECEDENTES

Con fecha de 11 de mayo de 2022 se aporta, por parte del promotor arriba indicado, PROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN DEL PLAN PARCIAL XXXXXXXXX SAN JAVIER (MURCIA).

2. ENCUADRE URBANÍSTICO

PLANEAMIENTO DE APLICACIÓN: Normas Subsidiarias de San Javier. Aprobadas definitivamente, a reserva de subsanación de deficiencias, mediante Acuerdo de Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia de 22/11/1990. (BORM nº-290, 19/12/1990). Posteriormente, por acuerdo del Consejo de Gobierno de 25/06/2004, se toma conocimiento del TEXTO REFUNDIDO de las NN.SS. de PLANEAMIENTO, considerando subsanadas parcialmente las deficiencias especificadas en el acuerdo de aprobación definitiva, publicándose su contenido normativo en el BORM nº180- de 05/08/2004. Completan la normativa vigente las modificaciones aprobadas con posterioridad: Modificación nº 61. "Condiciones de edificación y habitabilidad en Suelo Urbano y Urbanizable." (A.D. 23/06/2005, BORM 22/09/2005); Modificación nº 65 "Consistente en variar los parámetros de alturas en metros y criterios de cómputo urbanístico de las edificaciones realizadas al amparo de las NN.SS" (A.D. 20/01/2009, BORM 06/03/2009); y Modificación nº 72. "Relativa a usos de las normas particulares de uso hotelero, parcela mínima edificable en suelo urbano y nueva norma particular de zona en el frente marítimo" (A.D.18/03/2014, BORM 11/04/2014). (NNSS San Javier).

Modificación nº 40 de las NN. SS. de San Javier, "Reclasificación de suelo no urbanizable como suelo apto para urbanizar de usos terciarios a reserva de la subsanación de las deficiencias". Toma de conocimiento de la subsanación conforme al Texto Refundido (expte:1382000) mediante resolución por la Ilma Sra. Directora General de Territorio y Vivienda con fecha de 13 de junio de 2012. (BORM 158, de 10 de julio de 2012).

Plan Parcial del Sector "Usos Terciarios", aprobado definitivamente en fecha 17 de octubre de 2001 (BORM 259 de 8 de noviembre de 2001), modificado en la que le afecta a la UE I, modificación nº2 del Plan Parcial de Usos Terciarios, aprobado definitivamente por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la CARM en fecha 14 de noviembre de 2018, (BORM 298 de fecha 28 de diciembre de 2018).

El Programa de Actuación de la UE I del Plan Parcial "Usos Terciarios" fue aprobado con fecha de 25 de septiembre de 2019, (BORM 272 de fecha de 25 de noviembre de 2019, para su desarrollo mediante concertación directa).

Aprobación del proyecto de innecesariedad de reparcelación de la Unidad de Ejecución nº1 del plan parcial "Usos Terciarios" de San Javier.



3. PARÁMETROS URBANÍSTICOS

El Proyecto de Urbanización es conforme a las determinaciones del planeamiento que ejecuta.

El Proyecto de Urbanización contiene la supresión de barreras arquitectónicas y garantiza la accesibilidad, y en especial justifica la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.

Respecto al enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad, si constan resueltos en el Proyecto de Urbanización y se acredita que tienen capacidad suficiente para atenderlos, deberá informar la sección de servicios múltiples.

4. DOCUMENTACIÓN APORTADA JUNTO A LA SOLICITUD

La documentación del Proyecto de Urbanización es conforme a lo que establece el artículo 183.3 de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia y los artículos 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio:

MEMORIA Y ANEXO NECESARIOS	APORTADO
PLANO DE SITUACIÓN EN RELACIÓN CON EL PLANEAMIENTO Y PLANOS DE PROYECTO Y DE DETALLE	APORTADO
MEDICIONES	APORTADO
CUADROS DE PRECIOS	APORTADO
PRESUPUESTOS	APORTADO
PLIEGO DE CONDICIONES DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS Y LOS SERVICIOS	APORTADO
ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL/EGR	NO APORTADO
CUMPLIMIENTO LEY 6/2006 CONSUMO DE AGUA CARM	APORTADO
CUMPLIMIENTO LEY 4/2017 ACCESIBILIDAD CARM	NO APORTADO

5. INCIDENCIA POR INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL

DIRECTRICES Y PLAN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DEL LITORAL DE LA REGIÓN DE MURCIA:	SUELO APTO PARA URBANIZAR
DIRECTRICES Y PLAN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DEL SUELO INDUSTRIAL DE LA REGIÓN DE MURCIA:	APLICA – NO SE JUSTIFICA

6. AFECCIÓN AL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO:

RDPH, RD7/15 TRLSRU

ZONAS DE AFECCIÓN:

DENOMINACIÓN	AFECCIÓN	OBSERVACIONES
ZONA DE POLICÍA	**	Obtenido por el visor https://sig.mapama.gob.es/snczi/
ZONA DE FLUJO PREFERENTE (*)	NO	Obtenido por el visor https://sig.mapama.gob.es/snczi/
ZONA INUNDABLE (500 AÑOS) (*)	NO	Obtenido por el visor https://sig.mapama.gob.es/snczi/

(*) No nos consta que el planeamiento de aplicación haya sido informado por el órgano competente respecto de las zonas de afección señaladas.

** Deberá determinarse por la Confederación Hidrográfica del Segura, debido a que la Unidad de Actuación es atravesada por un cauce natural de orden 1, según el visor <https://visoriderm.carm.es/>



7. PROPUESTA EVALUACIÓN GARANTÍAS ECONÓMICAS EXIGIBLES AL PETICIONARIO POR EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN:

Se estima unos gastos de urbanización que ascienden a la cantidad de 523.676,08€ , en cumplimiento del artículo 183, 185 y 186 del Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia., con el fin de asegurar el cumplimiento del deber de urbanizar, los promotores de iniciativa particular deberán constituir una garantía del 10% de los gastos de urbanización, tras la aprobación definitiva del proyecto de urbanización y previo a la firma del acta de replanteo de las obras de urbanización.

Se establece una garantía de CINCUENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS SESENTA Y SIETE EUROS CON SESENTA CÉNTIMOS (52.367,60€).

8. CONDICIONES PARTICULARES:

Según se determina en el artículo 16 de la Ley 3/2020, de 27 de julio, de recuperación y protección del Mar Menor (LRPMM) “1. En tanto no se apruebe definitivamente el Plan de Ordenación Territorial de la Cuenca Vertiente del Mar Menor, y en todo caso durante el plazo máximo de tres años desde la entrada en vigor de esta ley (02/08/2020), se establece un Área de exclusión temporal para nuevos desarrollos urbanísticos que no hayan sido aprobados antes de la fecha de entrada en vigor de esta ley. Se exceptúa de esta exclusión los ensanches de los suelos urbanos consolidados. A estos efectos se entenderán como ensanche aquellos suelos, ya clasificados como urbanos o urbanizables sectorizados en el planteamiento general, que sean inmediatamente contiguos o colindantes a los suelos urbanos consolidados existentes hasta el límite de su clasificación y que tengan aprobado el proyecto de urbanización. 2. Sin perjuicio de lo determinado en el párrafo anterior, los planes aprobados o en trámite, entendiéndose por tales aquellos que hayan alcanzado la aprobación inicial, podrán continuar con su tramitación”

Según la conclusión tercera del Dictamen 14/2022 del Consejo Jurídico de la Región de Murcia “Que de la suspensión que se impone en el artículo 16.1 de la Ley citada respecto de los ensanches de suelos urbanos consolidados, según están definidos en dicho precepto, se exceptúan los desarrollos urbanísticos que se ubiquen sobre ellos siempre que tengan aprobado, al menos con carácter inicial, el proyecto de urbanización.”

Según la conclusión cuarta del Dictamen 14/2022 del Consejo Jurídico de la Región de Murcia “Que en el apartado 2 del artículo 16 de la Ley (LRPMM) se permite que se lleve a cabo el planeamiento urbanístico del suelo incluido en el Área de exclusión ya referida, ya sea general o de desarrollo, pero no se autoriza que se realicen actos de ejecución de dicho planeamiento, esto es, de gestión urbanística, ya revistan carácter jurídico o material.”





9. CONCLUSIONES:

Analizada la documentación recibida y determinado que no se ha presentado la documentación legalmente requerida y que la misma no es conforme a la legislación vigente de aplicación se informa que procede requerir subsanación al promotor.

***El presente informe debe complementarse con el emitido por el el que se emita por parte de la sección de servicios múltiples en el ámbito de sus competencias.**

REPAROS:

1. Se deberá solicitar **informe previo de la Confederación Hidrográfica del Segura** en los términos del artículo 25.4 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, debido a que el planeamiento de aplicación no nos consta que haya sido objeto del correspondiente informe previo de la Confederación Hidrográfica del Segura, además de que la Unidad de Actuación es atravesada por un cauce natural de orden 1 según siturcia.
2. No se incluye en el **presupuesto** la redacción y tramitación de planes y proyectos, y todo tipo de honorarios facultativos que conlleve el proyecto de urbanización y aquellos otros gastos justificados e imputables a tal fin, que deberán de actualizarse, en su caso, de los dispuestos en el Programa de Actuación.
3. No se incluye en el **presupuesto** la destrucción de construcciones existentes que deberán de actualizarse, en su caso, de los dispuestos en el Programa de Actuación.
4. La U.E. I del Plan Parcial "Usos Terciarios" de las NNSS de San Javier, está dentro del **Área de exclusión temporal** definida en el anexo II de la Ley 3/2020, de 27 de julio, de recuperación y protección del Mar Menor (LPRMM), que, aunque está considerado como suelo urbanizable sectorizado, inmediatamente contiguo a suelo urbano consolidado, no se puede autorizar la gestión urbanística por no tener el proyecto de urbanización aprobado al menos de forma inicial.
5. Se deberán de incluir las medidas indicadas en el artículo 17.1 de la Ley 3/2020, de 27 de julio, de recuperación y protección del Mar Menor (LPRMM).
6. Deberá de incluir un **Estudio de Gestión de Residuos**, en cumplimiento del artículo 4 del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.
7. No se justifican las **Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Suelo Industrial** de la Región de Murcia, siendo de aplicación según su artículo 5.2.
8. Deberá justificar el cumplimiento de la **Ley 4/2017, de 27 de junio, de accesibilidad universal de la Región de Murcia**.
9. Respecto al enlace de los **servicios urbanísticos** con los generales de la ciudad si constan resueltos en el Proyecto de Urbanización y se acredita que tienen capacidad suficiente para atenderlos, **deberá informar la sección de servicios múltiples**.
10. Respecto al **mobiliario y arbolado previsto en las zonas verdes**, si resultan convenientes para su futuro mantenimiento por parte del Ayuntamiento, **deberá informar la sección de servicios múltiples**.
11. Respecto a lo indicado en el apartado 4.5. del anexo I de la memoria, la pendiente de las **rampas** deberá cumplir lo especificado en el artículo 14 de la *Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados*, y los **vados** lo indicado en el artículo 20 del mismo precepto legal.



Ayuntamiento de San Javier

**Sección de Urbanismo, Medio Ambiente
y Patrimonio**
Oficina Técnica de Urbanismo
Expediente: XXXX/2022
OTU/AELG



☰ Cauces Naturales (Orden de H... ▼



ZONAS DE AFECCIÓN DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO:
Fuente: <https://visoriderm.carm.es/>

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7

100 %

En San Javier, en fecha al margen.

El Arquitecto Municipal.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE