

1.- SESIÓN PRÁCTICA URBANISMO II

Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia.

ÍNDICE

1	EJERCICIO 01. REPARCELACIÓN	3
2	EJERCICIO 02. CESIÓN DE VIALES	5
3	EJERCICIO 03. INTERVENCIÓN URBANÍSTICA	7
4	EJERCICIO 04. DISCIPLINA URBANÍSTICA.....	8
5	EJERCICIO 05. DIVISIÓN DE UNIDAD DE ACTUACIÓN.....	9

1 EJERCICIO 01. REPARCELACIÓN

En un municipio de la Región de Murcia, el Plan General Municipal de Ordenación delimitó un sector de suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada.

Posteriormente el sector fue ordenado pormenorizadamente mediante un plan parcial con los siguientes datos de superficies:

Superficie del ámbito	105.000m ²
Sistema General Viario (GC)	7.000m ²
Sistema General de Equipamiento (GQ)	5.000m ²
Sistema General de Espacio Libres (GV)	15.000m ²
Equipamiento (Q)	10.000m ²
Zonas Verdes (V)	8.000m ²
Viario (C)	10.000m ²
Residencial Bloque (RC) (Coef. Edif. 2m ² t/m ² s)	15.000m ²
Residencial Unifamiliar (RU) (Coef. Edif. 0,8m ² t/m ² s)	20.250m ²
Terciario Comercial (TC) (Coef. Edif. 1m ² t/m ² s)	14.750m ²

Se establece una única Unidad de Actuación a gestionar por Compensación.

En el programa de actuación que se aprobó, junto con el Plan Parcial, se establecieron los siguientes coeficientes de homogeneización:

Residencial Bloque	1
Residencial Unifamiliar	1,2
Terciario Comercial	0,8

La estructura de la propiedad afectada por este desarrollo es la siguiente:

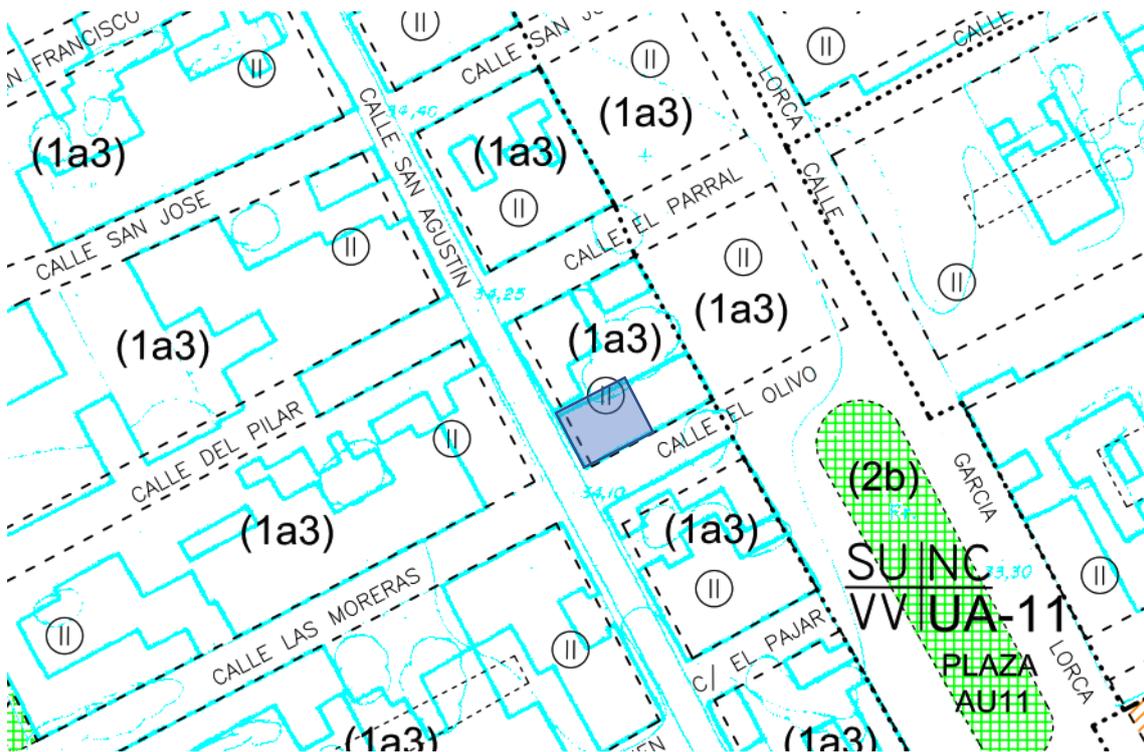
Propietario 1	10.000m ²
Propietario 2	25.000m ²
Propietario 3	50.000m ²
Propietario 4. Ayuntamiento	15.000m ²
Caminos públicos municipales de tiempo inmemorial	El resto

La parcela de 15.000m², la cual es propietario el Ayuntamiento, la adquirió a título oneroso en el año 2000.

Dentro de la parcela del propietario 1, existen una vivienda de 100m² valorada en 80.000€, la cual no resulta compatible con la ordenación. Sobre la parcela del propietario 3, existe una plantación de 100 olivos. Se valora cada olivo en 250€, la cosecha puede ser realizada por el actual propietario, por lo que no procede considerarla a efectos de indemnizaciones.

EJERCICIO 01. CUESTIONES

1. Realiza un cuadro de las superficies de parcelas y aprovechamiento urbanístico detallado a asignar a cada propietario particular en el proyecto de reparcelación.
2. Indique asimismo las superficies de parcelas, aprovechamiento urbanístico, carácter demanial o patrimonial y destino de las que corresponde entregar al Ayuntamiento.
3. Estime de forma global los costes de urbanización, indicando los conceptos que lo integran, y en base a los mismo establezca la cuenta de liquidación que se asignaría a cada parcela. *No se establecen obras de ampliación o refuerzo exteriores al sector.*



Recorte Plano Clasificación y calificación Núcleo urbano "El Siscar" - PGMO Santomera

EJERCICIO 02. CUESTIONES

- 1.- ¿El propietario podría demoler su vivienda y construir una nueva de dos plantas en la misma parcela donde estaba situada la antigua?.
- 2.- ¿Qué condiciones se le impone a la parcela desde el planeamiento como requisito previo a la obtención de licencia?.
- 3.- ¿Queda la parcela como inedificable por las condiciones impuestas por el planeamiento?. *El PGMO de Santomera establece una parcela mínima de 70m² y 5m de fachada mínima para la norma 1a3.*
- 4.- ¿Tiene derecho el propietario a la delimitación de una unidad de actuación para la justa compensación de cargas?.

3 EJERCICIO 03. INTERVENCIÓN URBANÍSTICA

Por parte del propietario de suelo urbanizable sin sectorizar, pretende la construcción de una vivienda unifamiliar ligada a la actividad agrícola, piscina y vallado. El propietario, posee una parcela de 7.500m², la cual está afectada por la reserva de Sistema General Viario en 2.000m². El propietario quiere construir la vivienda de 200m², en una planta, y la piscina en la superficie de 5.500m² no afectada por el Sistema General Viario pero quiere vallar toda la parcela de su propiedad.

Las condiciones establecidas en el PGMO para ese ámbito son las siguientes:

- Uso global o preferente: residencial.
- Usos incompatibles: industrial y ganadero.
- Régimen transitorio:
 - Para vivienda unifamiliar y usos no incompatibles:
 - Parcela mínima 5.000m².
 - Ocupación máxima: 4%.
 - Altura máxima: 2 plantas / 7 metros.
 - Separación a linderos: 5m.

EJERCICIO 03. CUESTIONES

1.- ¿Se puede solicitar licencia en suelo urbanizable sin sectorizar? En caso afirmativo, ¿bajo qué régimen?.

2.- ¿Qué tipo de título habilitante requiere el acto que pretende el propietario?.

3.- Si estuviera construida la vivienda y piscina y sólo quisiera realizar el vallado. ¿Qué título habilitante necesitaría?.

4.- El Concejal de urbanismo solicita al Arquitecto Municipal para que emita informe sobre los procedimientos urbanísticos o administrativos que precisa tramitar, si la competencia es de la Junta de Gobierno del Ayuntamiento. Se debe de justificar con normativa y artículos aplicables.

5.- Si en la parcela del caso anterior hubiera construida una vivienda de 120 m² en una planta, donde al este, oeste y norte tenga una separación a linderos de 10,12 y 15 metros respectivamente, pero en el lindero sur la separación fuera de 2m, y el propietario quisiera realizar una ampliación de la vivienda. El Concejal de urbanismo solicita al Arquitecto Municipal para que emita informe sobre la viabilidad de la intervención pretendida por el propietario. Se debe de justificar con normativa y artículos aplicables.

4 EJERCICIO 04. DISCIPLINA URBANÍSTICA

El propietario de una edificación, catalogada por su relevancia cultural, está llevando a cabo diversas obras en fachada y cubierta. La edificación se encuentra en suelo urbano consolidado. La inspección urbanística comprueba que no posee título habilitante de naturaleza urbanística.

EJERCICIO 04. CUESTIONES

- 1.- ¿Qué actuaciones administrativas procede realizar por parte del Ayuntamiento?.
- 2.- ¿Qué procedimiento debería haber seguido el propietario de la edificación?.
- 3.- Respecto al procedimiento de disciplina urbanística. ¿Qué infracción ha podido cometer el propietario? Bajo qué figura se puede hacer constar la incoación del expediente de disciplina urbanística en el Registro de la Propiedad y cuáles son los documentos y datos que hay que remitir al Registro para su inscripción? ¿Cuál es el plazo máximo para notificar la resolución expresa sancionadora? ¿Es ampliable dicho plazo?.
- 4.- Realiza un iter del procedimiento de disciplina urbanística. Es decir, realiza de forma esquemática aquellas actuaciones, documento o diligencias que conforman el expediente desde las actuaciones previas hasta los recursos administrativos o judiciales posibles.

5 EJERCICIO 05. DIVISIÓN DE UNIDAD DE ACTUACIÓN

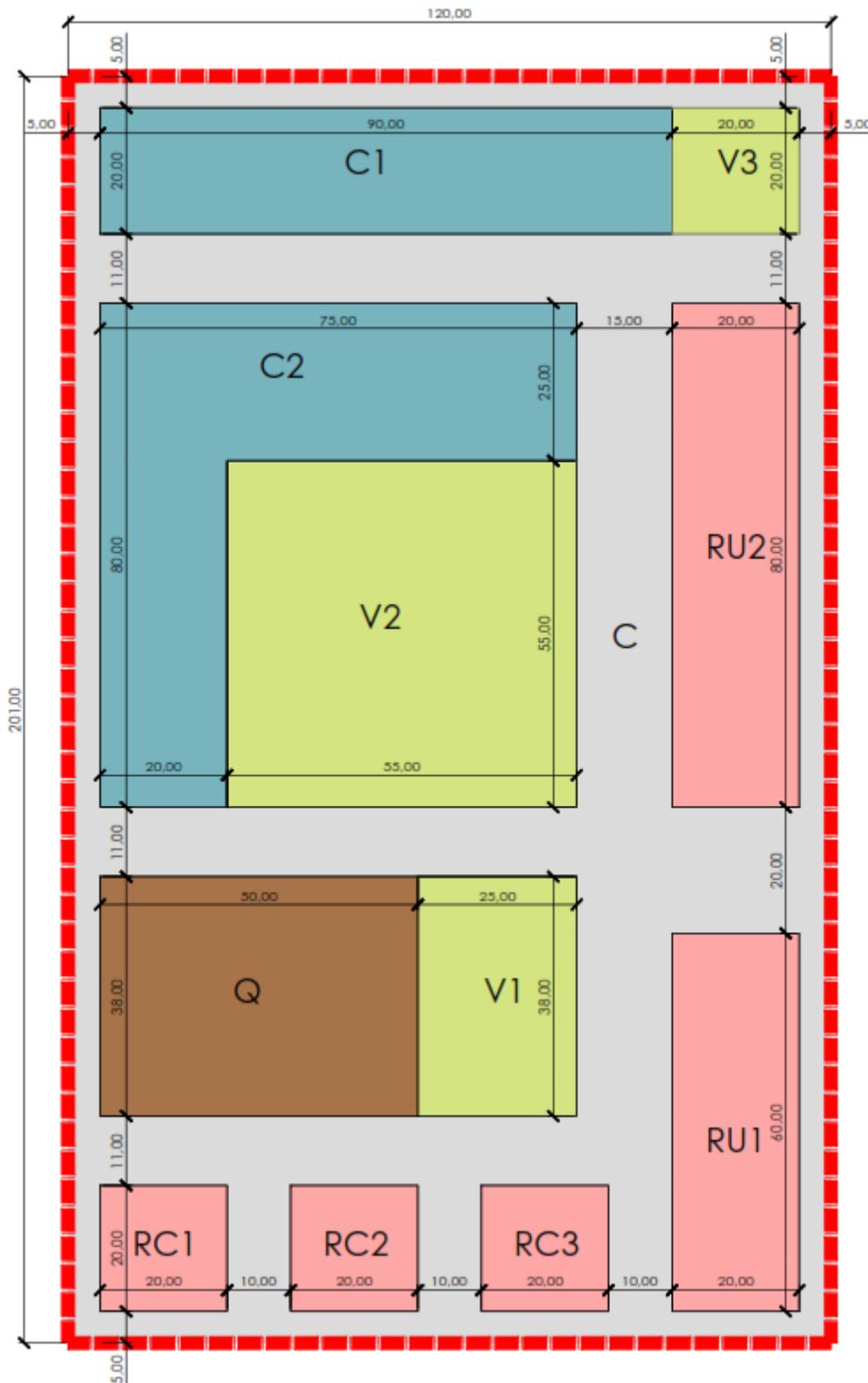
El PGMO de un municipio de la Región de Murcia delimitó una unidad de actuación en suelo clasificado como urbano a gestionar mediante el sistema de actuación de compensación que, por diferencias entre los propietarios de los terrenos, no se ha llevado a cabo la gestión urbanística.

Por los propietarios de los terrenos de la zona sur de la Unidad de Actuación se inician los trámites para la división de la unidad de actuación actual en varias, a fin de que resulte viable el desarrollo urbanístico de sus propiedades.

Por acuerdo verbal entre todos los propietarios y con el visto bueno de los técnicos municipales, se inician los trámites para la división de la actual unidad de actuación en tres.

El PGMO no ha establecido áreas urbanas homogéneas.

	Parcela	Superficie (m2s)	Edificabilidad (m2t/m2s)	Número de plantas	Edificabilidad (m2t)
Parcelas lucrativas	Comercial (C1)	1800	2	2	3600
	Comercial (C2)	2975	2	2	5950
	Residencial Unifamiliar (RU1)	1200	2	2	2400
	Residencial Unifamiliar (RU2)	1600	2	2	3200
	Residencial Colectivo (RC1)	400	6	6	2400
	Residencial Colectivo (RC2)	400	8	8	3200
	Residencial Colectivo (RC3)	400	10	10	4000
Dotaciones	Espacio libre-verde (V1)	950			
	Espacio libre-verde (V2)	3025			
	Espacio libre-verde (V3)	400			
	Equipamiento (Q)	1900	3	3	5700
	Viales (C)	9070			
Total	Unidad de Actuación	24120			24750



Unidad de actuación

EJERCICIO 05. CUESTIONES

- 1.- ¿Es posible la división de la actual unidad de actuación en otras de menor superficie?.
- 2.- Si fuera posible, ¿Qué condiciones debe de cumplir dicha división? *Justificar con normativa y artículos aplicables.*
- 3.- Realizar una división de la unidad de actuación actual en tres unidades de actuación cumpliendo la normativa aplicable.
- 4.- Describe la tramitación a la cual está sujeta el proyecto necesario para dividir la unidad de actuación.