

# MODIFICACION PUNTUAL 25/2010 DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION URBANA DE ABARAN EN LA ZONA DE LA LOMA DEL ZAPATERO

## TEXTO REFUNDIDO ADAPTADO A LOS INFORMES SECTORIALES

marzo de 2013

### DOCUMENTACIÓN QUE SE INCORPORA:

- ESTUDIO DE IMPACTO TERRITORIAL (*EN DOCUMENTO APARTE*).
- CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS INDICADAS POR LA COMISIÓN DE COORDINACIÓN DE POLÍTICA TERRITORIAL EN SU REUNIÓN DE 29 DE OCTUBRE DE 2012.
- INFORME SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

## MODIFICACION PUNTUAL 25/2010 DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION URBANA DE ABARAN EN LA ZONA DE LA LOMA DEL ZAPATERO.-

CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS INDICADAS POR LA COMISIÓN DE COORDINACIÓN DE POLÍTICA TERRITORIAL EN SU REUNIÓN DE 29 DE OCTUBRE DE 2012.

A continuación se recogen los diversos apartados que sobre la Modificación del PGMO de Abarán el Loma de Zapatero se indican por la citada Comisión y la justificación de su subsanación.

1. *Debe completarse la justificación de disponibilidad actual de servicios urbanos una vez ejecutadas las infraestructuras proyectadas para la consideración de la totalidad del ámbito como Suelo Urbano en los términos del art. 62 del TRLSRM.*

JUSTIFICACIÓN.- habiéndose solicitado información sobre esta cuestión a la entidad que está más capacitada para ello que es la Compañía suministradora Aqualia, ésta ha remitido escrito al Ayuntamiento de Abarán que se aporta como anexo y que dice así:

*“Asunto: ADENDA al informe de fecha 14/12/2010 (Nº 7.318)  
Sobre disponibilidad de recursos Hídricos la zona de La Loma del Zapatero.*

*Muy Sr Nuestro:*

*Por la presente informarle que con fecha 14/12/2010 con Registro de entrada Nº 7318, se presenta, por parte del Servicio Municipal de Aguas de Abarán, informe sobre disponibilidad de recursos hídricos para la zona de Loma del Zapatero.*

*Dentro del mencionado informe se concluía y cito “Consideraciones que se han de tener en cuenta a la hora de la modificación puntual del Plan General de Abarán en la Zona de la Loma del Zapatero, en lo referente a abastecimiento de agua potable y recogida de aguas residuales, es que las necesidades de abastecimiento actuales están cubiertas con las tomas municipales actuales las cuales no admiten ampliaciones a un futuro desarrollo de 20 años pero la infraestructura hidráulica que actualmente se está ejecutando permite, con la ejecución de las instalaciones interiores descritas, este desarrollo por existir dotación de agua potable y alcantarillado suficiente en la zona”.*

*Hacer constar que desde el pasado mes de agosto de 2012 las instalaciones de abastecimiento que en el momento de redacción del informe referido estaban ejecutadas en un 80% del su total, han sido completamente terminadas, recepcionadas por parte del Ayuntamiento de Abarán y puestas en marcha por parte del servicio municipal de Aguas de Abarán, sin ningún tipo de incidencias de mención, asegurando por tanto la futura dotación de agua potable para el desarrollo de la zona.*

*Y para que conste se emite el siguiente informe el cual no es vinculante y queda supeditado a posteriores informes por parte de la Oficina Técnica del Ayuntamiento de Abarán.”*

Se considera por lo tanto que está plenamente justificada la disponibilidad de suministro de agua, y la de electricidad ya fue informada en el mismo sentido por la correspondiente Compañía Suministradora como consta ya en la documentación aportada anteriormente.

No obstante con independencia de esta información de la Compañía Suministradora también se ha solicitado el informe de la Confederación Hidrográfica del Segura, que se aportará una vez recibido.

2. *Debe justificarse con mayor precisión la disminución de cesión de aprovechamiento en función de las cargas e indemnizaciones que pudieran hacer inviable la actuación en relación con el informe de sostenibilidad económica al que se refiere la Ley estatal de suelo y el R.D. 1492/2011 que debe acompañarse.*

JUSTIFICACIÓN.- en primer lugar se indica que a esta documentación complementaria se le acompaña el Informe de Sostenibilidad Económica que se indica en el art. 15.4 del R.D. Legislativo 2/2008.

En cuanto a la cesión del 5% del aprovechamiento, de acuerdo con lo que se establece en el art. 69 del TRLSRM, que es posible cuando es necesario para la viabilidad de la actuación, se expone con mayor precisión las razones que los justifican.

Se debe recordar que, en el conjunto de la zona que se clasifica como urbano no consolidado, del orden del 65% de toda la superficie útil que resulta de la Ordenación que es de 193.413 m<sup>2</sup>, tienen edificadas sus parcelas, en funcionamiento sus industrias y obtuvieron en su día la correspondiente licencia municipal y todas las autorizaciones y permisos correspondientes.

Esta **mayoría** de propietarios afectados, cuando se les plantea esta operación urbanística de regularización de la situación, y adaptación a la realidad, contestan una y otra vez, que ellos están totalmente atendidos en sus necesidades de acceso y suministros, que no asumieron obligación alguna cuando obtuvieron licencia y que sí, cuando se tramitó y aprobó el Plan General de Abarán, los diversos organismos intervinientes cometieron el error evidente de clasificar erróneamente esa zona y no tener en cuenta la realidad territorial que existía, que arreglen ese error, pero sin que eso suponga coste alguno para los que tienen sus industrias en funcionamiento y dentro de la legalidad.

Consideran, en todo caso, que ya asumen una carga excesiva al tener que contribuir a la cesión de algunas dotaciones innecesarias y también a completar la urbanización existente, que para ellos y sus necesidades es más que suficiente.

Frente a este criterio de los propietarios mayoritarios del área que se clasifica como urbana no consolidada, se encuentra la minoría que compone el otro tercio aproximadamente de los 193.413 m<sup>2</sup> netos que resultarán, que ven cómo pasan los años sin poder edificar, implantar industrias y crear riqueza, y a pesar de las acuciantes solicitudes de licencia que plantean ante el Ayuntamiento de Abarán, éste se niega a conceder licencia, habiendo sufrido incluso alguno de los propietarios incluso procesos penales por iniciar obras sin esa preceptiva licencia.

Por lo tanto debe quedar claro que la mayoría de los propietarios afectados no tienen ningún interés en esta solución urbanística porque para ellos es innecesaria.

Pero el Ayuntamiento de Abarán también es consciente que, intentar la ordenación de toda esta zona y su desarrollo mediante un Sistema de Actuación de iniciativa pública enfrentándose a los industriales que crean el trabajo para un porcentaje muy elevado de los habitantes del municipio, es totalmente impensable, ya que ni remotamente dispone de medios de gestión urbanística ni económicos para esa actuación de iniciativa pública.

En esta situación que se va prolongando durante años, desde la desafortunada y errónea puesta en vigor del Plan General de Abarán en esta zona, el Ayuntamiento ha desarrollado una labor continua de convencimiento a los propietarios mayoritarios contrarios a asumir cargas, que consideran no tienen por qué corresponderles estas cargas a ellos.

Después de esta labor de años, la realidad que se deriva de la ordenación es que, como la edificabilidad es homogénea en las parcelas netas, de los 193.413 m<sup>2</sup> de superficie de parcelas que resultan, el 10% de cesión que correspondería al Ayuntamiento sería de 19.341,30 m<sup>2</sup>, lo que representa aproximadamente la tercera parte de las parcelas netas que van a quedar, sin estar ocupadas ya por edificación y con actividades industriales.

Como la mayoría de los propietarios no pueden ceder suelo porque lo tienen edificado y en uso, esa cesión del 19.341,30 m<sup>2</sup> tendría que recaer sobre el resto de los propietarios, que serían indemnizados por los que no pueden ceder.

Por lo tanto, para el propietario (mayoritario) que tiene su licencia, y su actividad totalmente en regla, de pronto, por errores que no le conciernen, le quieren obligar a:

- Tener que asumir unas cesiones de zonas verdes y equipamientos que, como no puede aportar suelo, tendrá que indemnizar a quien sí lo hace.
- Tener que asumir cesiones para el ensanchamiento de viales, creación de aparcamientos y aceras que, como en general no puede ceder de su parcela, tendrá que indemnizar a quien lo hace.

Dentro de estas cesiones se incluye la creación del vial de servicio paralelo a la carretera C-513 que será conveniente para el conjunto de los ciudadanos que discurren por ella yendo o viniendo de Abarán a Murcia, pero que para los propietarios de edificaciones e industrias que llevan 20 ó 30 años entrando a sus parcelas directamente, lo consideran más un estorbo que un beneficio.

- Tener que asumir los costes de urbanización, completando viales y servicios, que una vez más, ellos, de forma mayoritaria, estiman que no tienen obligación, ni sobre todo necesidad alguna.
- Y por último, como remate final de este cúmulo de obligaciones que no entienden, esos propietarios mayoritariamente opuestos a esta operación urbanística de subsanación de errores de otros pero que pagan ellos, también tendrían que costear el valor de los 19.341,30 m<sup>2</sup> de suelo neto y urbanizado que se tendría que ceder al Ayuntamiento de Abarán y que como ellos no podrían aportarlo, habría que compensar económicamente a esos propietarios minoritarios que, en vez de recibir el 90% del suelo neto, tendrán que obtener mucho menos para que se le pueda ceder el 10% del total edificable al Ayuntamiento.

Por lo tanto, los propietarios ya consolidados tendrían que asumir el costo de indemnización de aproximadamente el sesenta o sesenta y cinco por ciento de los 19.341,30 m<sup>2</sup> de parcela neta a ceder al Ayuntamiento o su valor equivalente.

Evidentemente cualquiera que conozca mínimamente la realidad social y económica de un Municipio como Abarán, no puede considerar mínimamente creíble que la Administración Municipal por iniciativa pública pueda llevar adelante esta actuación, contando con la oposición total de las tres o cuatro industrias que actualmente están sosteniendo la mayoría del empleo en el municipio.

Porque tengamos en cuenta que la valoración de indemnización o compensación de esos casi 20.000 m<sup>2</sup> de suelo neto edificable, para el que la tenga que ceder en exceso sobre lo que le corresponde, cualquier valor indemnizatorio le pareciera poco, y para el que lo tenga que pagar sin considerarse obligado para ello, también estaría en desacuerdo.

Lo importante y significativo de esta situación de la Loma del Zapatero es que, por el grado de edificación existente, no es posible que cada propietario, y ni siquiera la mayoría de ellos pueda ceder la superficie neta edificable que le corresponde, y el coste de su compensación económica, añadido al resto de las cargas es inasumible según sus criterios, basados en los antecedentes existentes, y mucho menos en la actual crisis económica.

Por lo tanto, estando expresamente prevista en el TRLSRM la posibilidad de disminución hasta el 5% la cesión en aquellos casos que el planeamiento lo justifique, creemos que en pocas ocasiones habrá estado más justificado esta previsión de la Ley que en ésta.

¿O acaso es que se piensa que en la situación urbanística de esa zona, y según lo previsto y vigente en el Plan General de Abarán, la iniciativa privada puede desarrollar un sector en estas condiciones y luego gestionarlo, hasta que, en un tiempo remoto e ilusorio, el Ayuntamiento de Abarán reciba ese 10% del aprovechamiento?.



Creemos que está totalmente justificado, partiendo de la realidad territorial del ámbito, de la existencia mayoritaria de industrias en funcionamiento, de la necesidad de contar con algo de nuevo suelo de uso industrial capaz de crear riqueza y puestos de trabajo, que se acepte como plenamente válida la utilización de una opción prevista en la Ley Regional del Suelo.

3. *Las parcelas E.1 y E.3 no tienen el acceso correctamente resuelto, sin garantías de accesibilidad, al lindar con viales en fondo de saco o no incorporados a la ordenación al igual que el vial Sur de la parcela de Frutas Esther.*

JUSTIFICACIÓN.- lo que se afirma sobre las parcelas E.1 y E.3 no se corresponde con la realidad física de los terrenos como se comprueba con las imágenes aéreas que se adjuntan.







La parcela E.1 recae en la totalidad de su fachada a un camino público existente, asfaltado y que tiene continuidad más allá de la citada parcela, por lo tanto no se trata de un fondo de saco y existe total garantía de accesibilidad.

El hecho de que una porción minoritaria de ese camino en la parte que linda con la fachada de la parcela E.1 no esté incluido dentro del ámbito de la Modificación, no implica el más mínimo impedimento para la accesibilidad de esa parcela, desde ese camino público existente.

En cuanto a la parcela E.3, tampoco se trata de un fondo de saco, sino de un camino también público, asfaltado y que tiene continuidad más allá del ámbito de la Modificación del Plan General.

De hecho al lado de la parcela E.3 pero más al sur, como se indica en la Memoria, ya existe una edificación que podemos considerar dotacional como son las oficinas y sede de la Comunidad de Regantes de la zona que desde hace muchos años tienen el acceso asegurado sin ningún inconveniente.

Este camino público, asfaltado, en la actualidad es más que suficiente para posibilitar el acceso a la parcela de la manzana de suelo urbano recayente al mismo, que realmente es únicamente esa destinada a dotación.

La Urbanización del semiancho del actual camino existente, será completada con todo lo necesario (iluminación, aceras, etc.) cuando se ejecute el Proyecto de Urbanización para completar la existente de la Unidad de Actuación correspondiente.

Evidentemente este vial público necesitará ser ampliado cuando se ordene y desarrolle el suelo urbanizable del área residencial Casa Alcántara que incluye la mitad de ese vial público. Será en ese momento, cuando se diseñe el Plan Parcial correspondiente y este vial se integre en dicha ordenación se contemplará la dimensión adicional necesaria para la nueva situación.

El límite de la actuación se ha trazado por el eje de ese camino público existente, que es un criterio habitualmente aceptado para la delimitación de ámbitos de planeamiento u ordenación.

En cuanto al vial sur de la parcela de Frutas Esther, se ha modificado su diseño, incorporando una glorieta al final de su recorrido para facilitar el tráfico en ese final de calle.

Podría haberse adoptado una solución menos funcional, como permitir solo un tráfico restringido por ese vial, o cualquier otro análogo, pero se ha considerado conveniente lo que se propone porque así se resuelve también adecuadamente la accesibilidad de la cuña de suelo urbanizable del Área 3 que ha quedado entre el suelo urbano y el no urbanizable.

4. *En la zona 3c, se incluye una parcela para residuos que en realidad se corresponde con servicios urbanos y debe calificarse como tal. En relación con la Normativa de Espacios Libres las siglas 4c fueron adoptadas por una modificación anterior de PGMO en los que se establecía otra ordenanza (expte. 31/08 BORM 15/12/2009).*

JUSTIFICACIÓN.- se mantiene la totalidad de la superficie de la parcela 3c, como uso dotacional, y se ha ubicado la parcela destinada a Residuos con su consideración de Servicios Urbanos en otro lugar de la Ordenación. En cuanto a las siglas 4c para el espacio libre se ha cambiado para que no coincida con otra ya existente y que fue aprobada con posterioridad al inicio de los trabajos de elaboración de esta Modificación del Plan General de Abarán.

5. *El plano 0.1 Ordenación, superponiendo la propuesta con la ordenación vigente resulta confuso por la modificación del trazado del Sistema General de Comunicaciones.*

JUSTIFICACIÓN.- se ha modificado el plano 0.1 para que quede más claro y refleje adecuadamente las características globales de la ordenación que se contempla en esta Modificación Puntual nº 25 del Plan General de Abarán.

6. *En algunos planos las zonas verdes no tienen exactamente las mismas siglas que en Normativa.*

JUSTIFICACIÓN.- se ha corregido esa falta de concordancia total.

7. *En el plano 0.4 de cesiones no se incluyen rotondas e isletas en el tramado de viario de cesión y el límite del suelo urbano no recoge todo el viario correspondiente a la carretera MU-513 (también en otros planos).*

JUSTIFICACIÓN.- en primer lugar se han rectificado algunos errores de grafismo que existían en los planos, como era el considerar las rotondas de las carreteras MU-513 que se han incorporado ahora a consecuencia de los informes de la Dirección General de Carreteras como si ya estuvieran previstas en el Plan General vigente, cosa que no era cierta.

Asimismo se han rectificado los planos incluyendo las rotondas e isletas del viario dentro de la trama que señala el suelo de cesión.

Por último, con excepción de las rotondas que se incluyen enteras para posibilitar su ejecución sin depender de desarrollos urbanísticos posteriores e imprecisos en el tiempo, el límite de la actuación se ha trazado por el eje de la actual carretera MU.513 porque ese es el criterio que está adoptado en el vigente Plan General en la delimitación del suelo urbanizable de la Loma del Zapatero a lo largo de su frente de contacto con la carretera MU.513 y además nos parece urbanísticamente coherente y lógico que, cuando se trata de suelos urbanizables, a un lado y otro de un vial público, la línea de delimitación de ambos se trace por el eje de ese vial, con la única variación de esa incorporación total en el caso de los terrenos necesarios para las rotondas, que se incluyen dentro del ámbito que presumiblemente se va a desarrollar antes en el tiempo que es el de esta Modificación del Plan General.

8. *La vía de servicio queda interrumpida en la rotonda central, con la cuál en este frente pueden producirse situaciones conflictivas entre la necesidad de acceso a parcelas que den frente a la misma y su prohibición para asegurar su correcto funcionamiento. La inclusión de la nueva rotonda entre dos Unidades de Actuación (3 y 4) dificulta su gestión y ejecución.*

JUSTIFICACIÓN.- con el escrito de comunicación del acta de la Comisión de Coordinación de Política Territorial de 29 de octubre de 2012 se ha acompañado un nuevo informe de la Dirección General de Carreteras de 30/10/12, en el que se indican algunas cuestiones que no habían sido señaladas en informes anteriores de ese Organismo.

Consideramos que en lo que se refiere a una carretera de titularidad autonómica, la referencia obligada y necesaria debe ser la que proviene del órgano sectorial competente que es la citada Dirección General de Carreteras, que no hace en su informe mención alguna a la cuestión de las posibles situaciones conflictivas por el acceso a las parcelas que den frente a las rotondas.

En los planos que ahora se aportan se ha rectificado el trazado de viales y rotondas para adaptarlo a las indicaciones del informe de la Dirección General de carreteras que más bien parece un informe propio de la tramitación del futuro proyecto de urbanización.

Sin perjuicio de lo anterior, para el cumplimiento estricto del apartado 2.2 del informe citado, se han realizado algunos ajustes en la ubicación de la glorieta, desplazándola unos metros para centrarla en la parcela que da frente a la misma, y se ha grafiado y dispuesto que obligatoriamente el acceso a la misma se realizará desde el final del carril de servicio antes de acceder a la glorieta y la salida después de iniciado el carril de servicio una vez cruzada la glorieta.

Asimismo en la Normativa se ha incorporado un párrafo en el que se indica que se prohíbe expresamente el acceso (entrada/salida) a la parcela en el frente de la misma con la glorieta, desde unos 15 m. antes y después del final y del inicio del carril de servicio.

También se indica que, en caso de que la citada parcela pudiera subdividirse, todas las parcelas subdivididas, tendrán obligatoriamente uso común y compartido de la franja de terreno situada entre la línea de parcela y las de alineación de edificaciones como zona de utilización del tráfico interno entre ellas, con entrada y salida en los puntos que se han marcado en los planos, y que son de carácter obligado.

9. *No consta que se haya cumplimentado lo señalado en el informe de la Confederación Hidrográfica del Segura de 28/10/2010 sobre la disponibilidad de Recursos Hídricos.*

JUSTIFICACIÓN.- se ha solicitado informe de suficiencia de suministro a la Confederación Hidrográfica que se acompaña a esta documentación.

*10. No consta que se haya presentado Estudio de Impacto Territorial conforme a lo señalado en el informe de la Dirección General de 28/10/2010.*

JUSTIFICACIÓN.- el Informe de Impacto Territorial se acompaña a esta documentación de subsanación.

Con posterioridad a la Comisión de Coordinación de Política Territorial de 29 de octubre de 2012, la Dirección General de Territorio y Vivienda recibió un escrito de la Mancomunidad de Canales del Taibilla en el que se señalan las canalizaciones o conducciones de esta entidad que afectan al ámbito de la Modificación nº 25 del Plan General de Abarán.

Se ha comprobado que todas las conducciones actuales discurren por suelo actualmente público, excepto un pequeño tramo de la denominada conducción 1 que atraviesa por la Manzana 9.

Dado que se trata de una banda de terreno de 5 m. de ancho propiedad de la MCT, según se indica en ese escrito, se ha modificado dicha banda en su calificación considerándose una infraestructura de conducción, que tendrá que respetarse en el proceso de gestión de la Unidad de Actuación correspondiente de acuerdo con los criterios que establezca la citada MCT.

Pero en todo caso con la previsión incorporada a la ordenación se salvaguarda las condiciones actuales de esa conducción de agua.

**Murcia, 20 de marzo de 2013**  
**Los Arquitectos,**

**Fdo. Mariano de la Villa Sanz**

**Fdo. Carmelo Caballero Torres**

**Fdo. Luz de la Villa Batres**



**Región de Murcia**  
Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio  
Dirección General de Territorio y Vivienda

Plaza de Santoña, 6  
30071 - Murcia.  
[www.carm.es/cpt/](http://www.carm.es/cpt/)

Nuestra Referencia: 60/10 Planeamiento

Asunto: **Modificación PGMO, Loma del Zapatero**

Trámite: Remito informes sectoriales.

CCOC Obras Públicas-Reg. Murcia  
R.E. N. 76583 18/11/12 H. 14.03

**Sr. Alcalde Ayuntamiento de Abarán**

Plaza Vieja, nº 1  
**30550 ABARÁN (MURCIA)**

Le adjunto los siguientes informes sectoriales recibidos en esta Dirección General sobre el asunto de referencia:

- Mancomunidad de Canales del Taibilla, de fecha 16 de noviembre de 2012

En Murcia, a 29 de noviembre de 2012  
EL SUBDIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Fdo.: José María Ródenas Cañada





O F I C I O

S/REF. Expte. 60/10 Planeamiento

N/REF. PGMO/12/05

FECHA 16 de noviembre de 2012

ASUNTO Afecciones a la Mancomunidad de los Canales del Taibilla por la modificación puntual nº 25/2.010 del Plan General de Abarán en la zona de la loma de Zapatero.

Region de Murcia

Consejería de O.P. Y Ordenación del Territorio  
Plaza de Santoña. 6  
300071 - Murcia

REGION DE MURCIA / O.C.A.  
G / Consejería de Obras  
Públicas y Ordenación del  
Territorio

E 7000 Nº. 201200595689  
27/11/2012 13:42:47

Descripción de la zona titularidad de la Mancomunidad de los Canales del Taibilla (en adelante MCT) y afectada por el P.G.M.O. de Abarán en la Loma de Zapatero:

Término Municipal: Abarán.

Paraje: Loma de Zapatero.

- El proyecto afecta a una serie de conducciones relacionadas en el siguiente cuadro.

INSTALACIONES AFECTADAS

TRAMO	DENOMINACIÓN	Ø CONDUCCIÓN (MM)	MATERIAL	SITUACIÓN PATRIMONIAL
CONDUCCIÓN 1	RAMAL - CIEZA - BLANCA - ABARAN	400	FIBROCEMENTO	EXPROPIACIÓN 5 mts
		600	FUNDICIÓN DUCTIL	EXPROPIACIÓN 5 mts
CONDUCCION 2	RAMAL ABARAN	2 de 175	HORMIGÓN	EXPROPIACIÓN 3 mts
	NUEVO RAMAL ABARAN	400	FIBROCEMENTO	EXPROPIACIONES PUNTUALES
CONDUCCION 3	RAMAL ELEVACIÓN ABARÁN - DEPOSITO DE REGULACIÓN	400	FUNDICIÓN DUCTIL	SERVIDUMBRE

- Se adjunta ortofoto con las conducciones afectadas.



Por la presente les comunicamos que la MCT es propietaria de los terrenos, por los que circulan las instalaciones arriba referidas, incluidas en el Plan General de Abarán en la zona de la loma de Zapatero. En virtud de lo cual, solicita que cualquier comunicación relativa al desarrollo del mismo y que afecte a los propietarios les sea comunicado a los efectos oportunos. Reservándose la MCT el derecho a solicitar su exclusión o no del mismo, previa comprobación de las afecciones derivadas del desarrollo del sector y su compatibilidad con las instalaciones y la prestación de servicios por parte de la MCT.

JEFE DE ÁREA DE EXPLOTACIÓN

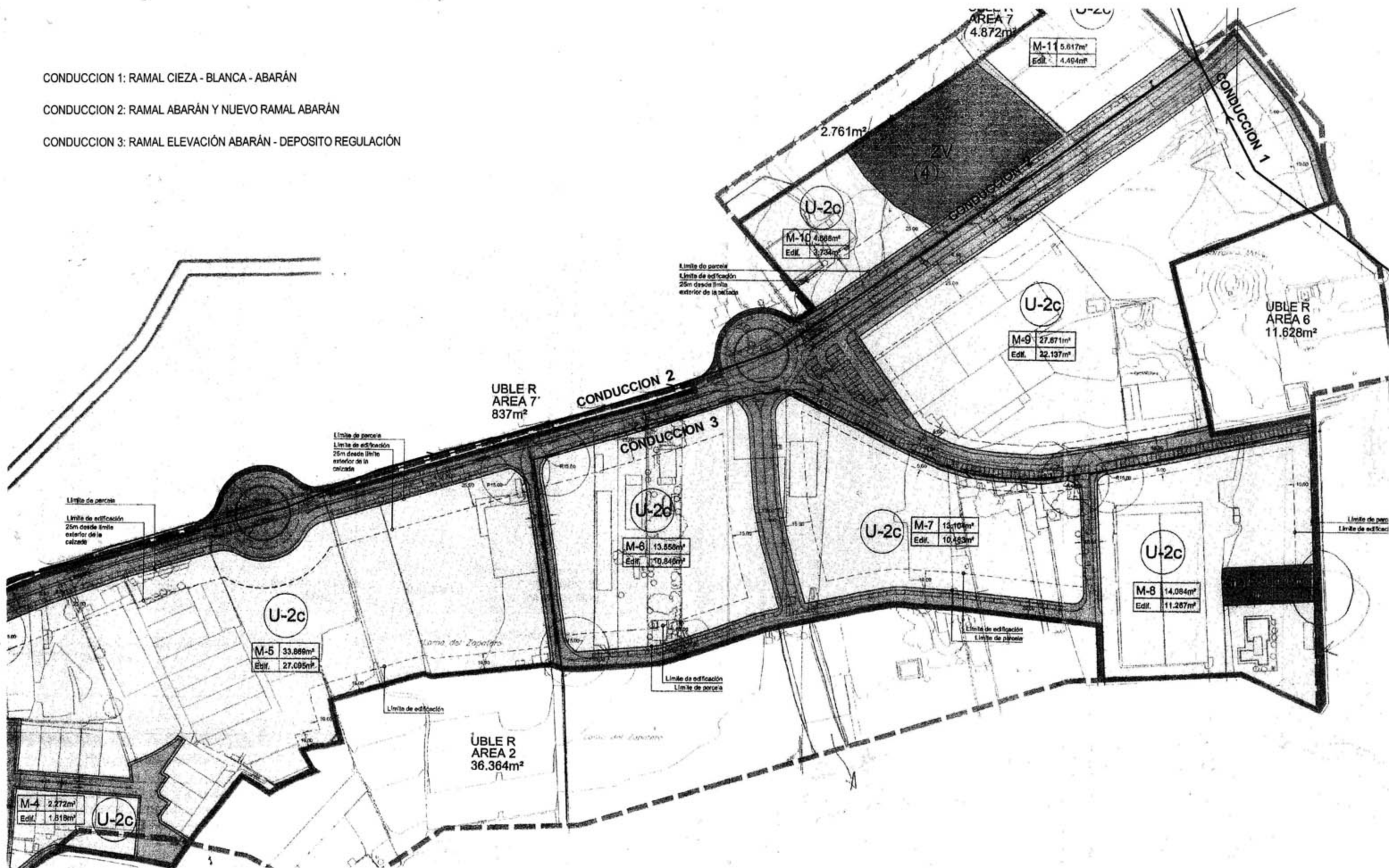


Esther Esquilas Muñoz

CONDUCCION 1: RAMAL CIEZA - BLANCA - ABARÁN

CONDUCCION 2: RAMAL ABARÁN Y NUEVO RAMAL ABARÁN

CONDUCCION 3: RAMAL ELEVACIÓN ABARÁN - DEPOSITO REGULACIÓN



MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE  
Y MEDIO RURAL Y MARINO.  
Dirección General del Agua



Mancomunidad de los  
Canales del Taibilla.

TÍTULO DEL PLANO:

CONDUCCIONES AFECTADAS POR EL P.G.M.O. DE ABARÁN

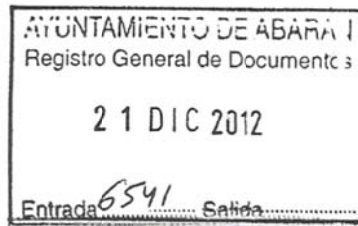
FECHA:

ESCALA:

Nº DE PLANO

ARCHIVO:

HOJA DE



- 10-12-2012  
- Jose L. Caspelle  
- O.T.M.



Av. Constitución 19 bajo  
30550 Abarán (Murcia)

ILUSTRÍSIMO ALCALDE PRESIDENTE  
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ABARÁN  
Plaza Vieja, 1  
30550 Abarán (MURCIA)

**Asunto: ADENDA al informe de fecha 14/12/2010 (Nº 7.318) Sobre disponibilidad de recursos Hídricos la zona de La Loma del Zapatero.**

Muy Sr Nuestro:

Por la presente informarle que con fecha 14/12/2010 con Registro de entrada Nº 7318, se presenta, por parte del Servicio Municipal de Aguas de Abarán, informe sobre disponibilidad de recursos hídricos para la zona de Loma del Zapatero.

Dentro del mencionado informe se concluía y cito "*Consideraciones que se han de tener en cuenta a la hora de la modificación puntual del Plan General de Abarán en la Zona de la Loma del Zapatero, en lo referente a abastecimiento de agua potable y recogida de aguas residuales, es que las necesidades de abastecimiento actuales están cubiertas con las tomas municipales actuales las cuales no admiten ampliaciones a un futuro desarrollo de 20 años pero la infraestructura hidráulica que actualmente se está ejecutando permite, con la ejecución de las instalaciones interiores descritas, este desarrollo por existir dotación de agua potable y alcantarillado suficiente en la zona*"

Hacer constar que desde el pasado mes de agosto de 2012 las instalaciones de abastecimiento que en el momento de redacción del informe referido estaban ejecutadas en un 80 % de su total, han sido completamente terminadas, recepcionadas por parte del Ayuntamiento de Abarán y puestas en marcha por parte del servicio municipal de Aguas de Abarán, sin ningún tipo de incidencias de mención, asegurando por tanto la futura dotación de agua potable para el desarrollo de la zona.

Y para que conste se emite el siguiente informe el cual no es vinculante y queda supeditado a posteriores informes por parte de la Oficina Técnica del Ayuntamiento de Abarán.

Abarán 21 de diciembre de 2012  
Jefe de Servicio

Fdo: Joaquín Ortín Soler

## INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE ABARÁN “LOMA DEL ZAPATERO”

I.- Antecedentes.-

II.- Ámbito de Actuación.-

III.- Infraestructuras existentes y previstas.-

IV.- Impacto de la Actuación en las Haciendas Públicas Afectadas.-

IV.I.- Haciendas Públicas Afectadas.

IV.II.- Valoración de las Infraestructuras y Servicios previstos en la Actuación y del Mantenimiento de los mismos.-

IV.III.- Estimación de Ingresos generados por la Actuación.-

IV.IV.- Conclusión.-

V.- Suficiencia y Adecuación del Suelo destinado a Usos Productivos.-



## **I.- Antecedentes.-**

La necesidad de incluir el presente informe de sostenibilidad ambiental dimana del contenido del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, cuyo artículo **Artículo 15.4, relativo a la Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, dispone lo siguiente:**

**4.- La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.**

Por un lado, este precepto exige analizar el impacto que la actuación urbanística puede suponer en la Hacienda Pública de las Administraciones afectadas, tanto desde el punto de vista de la implantación de las infraestructuras cuya ejecución sea necesaria para la viabilidad de la actuación, como desde el mantenimiento de las mismas y prestación de los servicios creados. Por otro lado, la ley exige igualmente analizar la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Procederemos por tanto, en el presente documento, a analizar la sostenibilidad económica de la actuación promovida por el Excmo. Ayuntamiento de Abarán, bajo ese doble prisma de impacto en la Hacienda Pública de las Administraciones afectadas, y de suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, teniendo en cuenta que estamos ante una modificación del Plan General de un área que cuenta ya con todos los servicios e infraestructuras precisas para ser considerada como suelo urbano desde hace más de 20 años, con una gran presencia de empresas e industrias ya implantadas y en funcionamiento.

## **II.- Ámbito de Actuación.-**

El ámbito de actuación de la modificación puntual del Plan General Municipal de Ordenación de Abarán “Loma del Zapatero” distingue las siguientes áreas, con sus correspondientes clasificaciones de suelo:

- Área 1 - con una superficie de 262.194 m<sup>2</sup> pasa a ser 2c urbano actividad económica, con la consideración de no consolidado y dividido en diversas Unidades de Actuación, para gestionar el proceso de equidistribución y terminación de la urbanización.
- Área 2 y 2' - con una superficie de 37.231 m<sup>2</sup> pasa a ser urbanizable residencial incluido en el área Loma del Zapatero-Casa Alcántara. Como las edificaciones existentes en la zona que pasa a ser urbana en muchos casos llegan hasta el borde del límite de la misma, cuando en su caso la zona residencial se desarrolle, deberá adoptar en su ordenación alguna medida de separación de usos, aunque es conocido que las actividades que existen actualmente en esta zona terciaria no tienen incidencia medioambiental totalmente significativa.
- Área 3 - con una superficie de 17.447 m<sup>2</sup> se integra dentro de la zona urbanizable residencial del área de la Loma del Zapatero – Casa Alcántara.

Para el trazado del límite sur de esta zona se ha tenido en cuenta el informe de la Dirección General de Patrimonio Natural y Biodiversidad que indicó que una pequeña banda inicialmente incluida en ella debía considerarse como no urbanizable y por eso se ha incorporado al área nº 4 contigua y que tiene esa clasificación.



- Área 4 - con una superficie de 20.752 m<sup>2</sup> pasa a ser no urbanizable secano NUS, integrado en su área colindante.
- En esta zona se ha incorporado también la pequeña banda que antes formaba parte del Área 3, atendiendo al criterio del Órgano Medioambiental.
- Área 5 - con una superficie de 12.421 m<sup>2</sup> pasa a ser no urbanizable secano NUS, integrado en su área colindante, dado su carácter eminentemente agrícola y su dificultad de integración en un área con desarrollo urbanístico.
- Área 6 - con una superficie de 11.628 m<sup>2</sup> pasa a integrarse en el área urbanizable residencial Casa Peña.
- Área 7 y 7' - con una superficie de 5.662 m<sup>2</sup> pasa a integrarse en el área urbanizable residencial Cañaicas.
- Cuando en el futuro, y en su caso, se desarrolle esta área, deberá tener en cuenta el informe de la Dirección General de Patrimonio Natural y Biodiversidad sobre la existencia de una pequeña zona que tiene carácter forestal y que ocupa parte de esta área, del mismo modo que también se ha tenido en cuenta en el área 1 de esta Modificación.
- Área 8 - con una superficie de 1.646 m<sup>2</sup> pasa a ser urbanizable de actividad económica incluido en el área Las Colonias, por el trazado de este límite por el eje de la MU-513.
- Área 9 - con una superficie de 591 m<sup>2</sup> pasa a ser Suelo No Urbanizable de Secano NUS, como consecuencia del trazado de este límite por el eje de la carretera MU-513.

El presente informe se centra en analizar la sostenibilidad económica en el área 1, que se clasifica como urbana, con una superficie de 262.194 m<sup>2</sup>, que es la única que va a ser objeto de transformación urbanística, en el sentido de completar las dotaciones, infraestructuras y servicios existentes, en tanto en cuanto, el resto de las áreas se incorporan a las colindantes establecidas en el Plan General Municipal de Ordenación, con idéntica clasificación a la fijada por este, por no poder ser consideradas como suelo urbano, sin que esta actuación vaya a suponer la urbanización y desarrollo de las mismas.

A partir de la superficie 262.194,00 m<sup>2</sup>, que es la que tiene de forma efectiva la zona urbana, los parámetros que resultan obligados serían:

Viario .....	56.214,55 m <sup>2</sup>
Dotaciones públicas	
Zonas verdes .....	5.710,00 m <sup>2</sup>
Equipamientos .....	7.399,00 m <sup>2</sup>
Suma .....	13.109,00 m <sup>2</sup>
Servicios Urbanos .....	300,44 m <sup>2</sup>
Infraestructura conducción .....	453,72 m <sup>2</sup>
Parcelas netas uso actividad económica.....	192.116,29 m <sup>2</sup>
Total .....	262.194,00 m <sup>2</sup>

La edificabilidad total que resultaría aplicando a esta superficie la de 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> prevista en el Plan General vigente para el ámbito de la Loma del Zapatero sería:

$$262.194,00 \text{ m}^2 \times 0,6 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 157.316,40 \text{ m}^2 \text{ edificables}$$

Y como edificabilidad unitaria de las parcelas netas edificables si distribuimos esa edificabilidad obtenida sería:

$$\frac{157.316,40 \text{ m}^2}{192.116,29 \text{ m}^2} = 0,8188 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

## ORDENACION PORMENORIZADA ZONA 2c

### Zona Urbana no consolidada 2c. Actividad económica.

MANZANA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%
M.1	53.954,00 m <sup>2</sup>	43.163 m <sup>2</sup>	0,80	
M.2	7.686,00 m <sup>2</sup>	6.149 m <sup>2</sup>	0,80	
M.3	16.087,00 m <sup>2</sup>	12.870 m <sup>2</sup>	0,80	
M.4	2.272,00 m <sup>2</sup>	1.818 m <sup>2</sup>	0,80	
M.5	33.869,00 m <sup>2</sup>	27.095 m <sup>2</sup>	0,80	
M.6	13.558,00 m <sup>2</sup>	10.846 m <sup>2</sup>	0,80	
M.7	13.104,00 m <sup>2</sup>	10.483 m <sup>2</sup>	0,80	
M.8	14.084,00 m <sup>2</sup>	11.267 m <sup>2</sup>	0,80	
M.9	27.217,29 m <sup>2</sup>	21.774 m <sup>2</sup>	0,80	
M.10	4.668,00 m <sup>2</sup>	3.734 m <sup>2</sup>	0,80	
M.11	5.617,00 m <sup>2</sup>	4.494 m <sup>2</sup>	0,80	
<b>TOTAL</b>	<b>192.116,29 m<sup>2</sup></b>	<b>153.693,00 m<sup>2</sup></b>		<b>73,27%</b>

### Dotacional

#### Equipamiento

MANZANA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%
E.1	2.017,00 m <sup>2</sup>	Según Ordenanza 3a del Plan General		
E.2	4.305,00 m <sup>2</sup>			
E.3	1.077,00 m <sup>2</sup>			
<b>TOTAL</b>	<b>7.399,00 m<sup>2</sup></b>			<b>2,82%</b>

### Zonas verdes

MANZANA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%
ZV.1	5.710,00 m <sup>2</sup>			
<b>TOTAL</b>	<b>5.710,00 m<sup>2</sup></b>			<b>2,18%</b>

<b>Total Dotacional</b>	<b>13.109,00 m<sup>2</sup></b>	<b>5,00%</b>
-------------------------	--------------------------------	--------------

### Servicios Urbanos

MANZANA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%
E. Residuos	300,44 m <sup>2</sup>			
<b>TOTAL</b>	<b>300,44 m<sup>2</sup></b>			<b>0,11%</b>

### infraestructura conducción

MANZANA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%
	453,72 m <sup>2</sup>			
<b>TOTAL</b>	<b>453,72 m<sup>2</sup></b>			<b>0,17%</b>

### Viario y Aparcamiento

<b>TOTAL</b>	<b>56.214,55 m<sup>2</sup></b>	<b>21,45%</b>
--------------	--------------------------------	---------------

### SUPERFICIE TOTAL

<b>262.194,00 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00%</b>
---------------------------------	----------------

### Sistema General Vía Pecuaria

VP.1	1.849,00 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>1.849,00 m<sup>2</sup></b>

### TOTAL (incluido SS.GG.)

<b>264.043,00 m<sup>2</sup></b>
---------------------------------

### **III.- Infraestructuras existentes y previstas.-**

Analizamos en el presente epígrafe las infraestructuras y servicios existentes, así como el dimensionamiento futuro necesario para la actuación contemplada.

Respecto a la **infraestructura viaria** existente, en la actualidad excepto contadísimas parcelas, de muy poca importancia superficial, todo el conjunto de los terrenos disponen de acceso rodado, capaz de asumir todo el tráfico, ligero y pesado que se produce en la zona.

La accesibilidad al área de actuación se plantea desde la Carretera existente MU-513. Además de la rotonda existente, que permite cambiar de sentido y acceder, girando a la derecha, a la red de viales interiores del área de actuación, se han incluido en la ordenación dos nuevas rotondas, que habrán de ser ejecutadas por los propietarios incluidos en el ámbito de actuación, de acuerdo con las indicaciones e informes de la Dirección General de Carreteras.

En cuanto al **abastecimiento y saneamiento de agua**, el área de actuación dispone en la actualidad y para los próximos veinte años, de dotación de agua y alcantarillado suficiente, con las tomas municipales actuales, de forma que las únicas obras que habrá que efectuar serán las conexiones interiores a las citadas tomas ya ejecutadas, que serán soportadas por los propietarios incluidos en el ámbito de actuación.

Respecto al suministro de **energía eléctrica**, según informe emitido por Iberdrola Distribución, *actualmente para los usos y las construcciones existentes no tienen reclamaciones por suministros no atendidos o atendidos deficientemente, así como no hay pendiente atender ningún suministro nuevo, por lo que con los medios de que dispone la Distribuidora en la zona se atienden los suministros existentes.*

*El futuro desarrollo implicará en función de la previsión de edificación y la ordenación un reestudio por parte de la Distribuidora y el correspondiente pronunciamiento sobre las obras a ejecutar para atender debidamente las futuras peticiones de suministros”.*

#### **IV.- Impacto de la Actuación en las Haciendas Públicas Afectadas.-**

##### **IV.I.- Haciendas Públicas Afectadas.-**

La actuación afecta fundamentalmente a la Hacienda Pública del Excmo. Ayuntamiento de Abarán, al afectarse bienes y servicios de titularidad municipal, tanto desde el punto de vista de los gastos como de los ingresos, así como respecto del mantenimiento de las infraestructuras y servicios existentes y de la futura ampliación de los mismos.

Igualmente resultará afectada la Hacienda Pública de la Comunidad Autónoma, si bien mínimamente, debido a la construcción de dos nuevas rotondas en la Carretera MU-513, cuyo mantenimiento será efectuado por la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio.

No existen en el ámbito de actuación otros bienes y servicios cuya titularidad o mantenimiento pertenezca a ninguna otra Administración u Órgano estatal, autonómico o local.

##### **IV.II.- Valoración de las Infraestructuras y Servicios previstos en la Actuación y del Mantenimiento de los mismos.-**

Para la valoración de las infraestructuras necesarias se debe tener en cuenta que en la actualidad gran parte de ellas ya se encuentran ejecutadas y, utilizadas por la mayoría de las parcelas que recaen en las mismas.

Por lo tanto, la previsión de costes se concreta en general en ensanchamientos de los viales que existen e incorporación de aceras y zonas de aparcamientos.

Las redes de suministro de agua y saneamiento, o son prácticamente suficientes o como se ha indicado en los informes emitidos por las Compañías Suministradoras, solo tienen que ser completados en aquellos aspectos puntuales necesarios para atender a las escasas parcelas que surgirán en la ordenación prevista y que actualmente no cuentan todavía con la totalidad de los servicios.

Teniendo en cuenta esta realidad, y la mera necesidad de actuaciones de urbanización parciales que va a ser necesarias, se ha valorado el coste del conjunto de la urbanización necesaria en la cantidad de 1.239.450 € que evidentemente se irán invirtiendo distribuidas en las distintas unidades de actuación que se han previsto.

Respecto a la valoración del mantenimiento de los bienes y servicios incluidos en el ámbito de actuación, en lo referente al viario, la superficie destinada a viario asciende a 55.672 metros cuadrados, Teniendo en cuenta el criterio utilizado por la Asociación de Empresas de Conservación y Explotación de Infraestructuras (ACEX), se estima que los gastos de conservación suelen ascender al 2 por ciento anual del coste de ejecución de este tipo de infraestructura.

Teniendo en cuenta que el coste de ejecución asciende aproximadamente a unos 575.000 euros, el presupuesto de mantenimiento anual ascendería a unos 11.500 euros/año.

Habría que añadir, como mantenimiento extraordinario, una operación de reasfaltado a los diez años de vida de la infraestructura, que con los criterios de ACEX, cabe estimar un coste del treinta por ciento del valor de ejecución, de forma que ascendería a 172.500 euros.

Respecto al mantenimiento de la red de abastecimiento de agua y de la red de saneamiento de aguas residuales, el mismo se encuentra encomendado a la empresa Aqualia, que presta el servicio del ciclo integral del agua en el Municipio de Abarán, en régimen de concesión.

El coste del mantenimiento del servicio en el Municipio es soportado por los usuarios del mismo, mediante el pago de las correspondientes tasas al Ayuntamiento, a través de la empresa prestataria del servicio, de forma que la ejecución de la ampliación de las redes planteada no supondrá impacto alguno para la Administración, puesto que la ejecución será efectuada por los propietarios incluidos en el ámbito de actuación, y el mantenimiento del servicio será sufragado por los usuarios del mismo. No obstante además hay que tener en cuenta el informe emitido por la Empresa prestataria del servicio que indica que con las instalaciones existentes las necesidades presente y futuras del sector está cubiertas para los próximos veinte años, de forma que la actuación urbanística no supone en este punto, un incremento de los gastos que ya está soportando el Ayuntamiento de Abarán por este concepto, los cuales además se verán minorados con la creación de nuevas parcelas y la nueva implantación de empresas que va a suponer la ejecución de este proyecto.

En cuanto a la red de energía eléctrica, la titularidad de las redes e infraestructuras existentes, así como el mantenimiento de las mismas corresponde a la mercantil Iberdrola, S.A., por lo que tampoco en este capítulo se produce impacto alguno en la Hacienda de las Administraciones afectadas, ni en la ejecución de la posible ampliación de las redes existentes, que será soportado por los propietarios incluidos en el ámbito de actuación, ni tampoco en cuanto al mantenimiento, que será prestado y soportado por la citada mercantil.

Respecto al consumo y mantenimiento de alumbrado público, calculando la instalación de unos 250 luminarias en el ámbito de actuación, y un consumo de unos 4 kw/hora, con un funcionamiento de unas 10 horas diarias, y un coste de 0,15 euros/kw/hora, obtendríamos un gasto anual de unos 3.000 euros. El coste de mantenimiento anual del alumbrado público ascendería a unos 6.000 euros.



El coste del mantenimiento anual de la zona verde pública prevista en el ámbito de actuación, con una superficie de 5.710 metros cuadrados, por parte de los servicios municipales, será mínimo, y se limitará a revisar los sistemas de riego, y a efectuar cuatro podas anuales, estimando el coste en no más de 1.500 euros anuales.

#### **IV.III.- Estimación de Ingresos generados por la Actuación.-**

En este epígrafe analizaremos los ingresos que la actuación urbanística va a generar a la principal Administración afectada, Excmo. Ayuntamiento de Abarán.

La total edificabilidad generada en el ámbito de actuación asciende a 157.731 metros cuadrados edificables, aproximadamente un 60 por ciento está edificabilidad está agotada por las edificaciones existentes, las cuales liquidaron en su día las correspondientes tasas e impuestos, al obtener licencia de edificación.

De este modo tendríamos aproximadamente una edificabilidad disponible de unos 63.000 metros cuadrados.

Dependiendo de las diferentes tipologías de naves industriales, podemos tener en cuenta un valor medio de construcción, a los efectos del presente informe, de unos 350 euros/m<sup>2</sup>, de acuerdo con las Ordenanzas Municipales reguladoras del Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras del Ayuntamiento de Abarán, que establece un tipo del 3'3 por ciento sobre la base imponible, generándose unos ingresos para el Ayuntamiento de Abarán por este concepto de unos 727.000 euros.

Derivados de la Tasa por tramitación expedientes, el Ayuntamiento obtendría unos ingresos de 5.800 euros.

Respecto al Impuesto sobre Bienes Inmuebles, en la actualidad el Ayuntamiento percibe anualmente unos 37.534 euros, cantidad que se duplicará una vez sea aprobada la modificación del Plan General propuesta y edificadas las nuevas parcelas creadas.

Por la compensación monetaria del cinco por ciento que corresponde a la Administración, el Ayuntamiento de Abarán ingresará 773.655 euros considerando un valor de repercusión por metro cuadrado de 100 € que es una cantidad moderada en una zona industrial de estas características con el grado de ocupación que ya tiene y las buenas condiciones de accesibilidad.

#### **IV.- Conclusión.-**

Se puede observar que la afectación de la actuación urbanística en la Hacienda Pública Municipal solo generará beneficios, y en ningún caso pérdidas, habida cuenta el resultado de la cuenta de ingresos y gastos.

Todo ello sin entrar en otra serie de beneficios que la actuación urbanística conlleva para el Municipio difíciles de cuantificar económicamente, pero de indudable importancia, pues no hay que olvidar que sobre el ámbito de actuación se encuentran implantadas y funcionando empresas que proporcionan empleo a más de un 37 por ciento de la población activa del Municipio, y que la presente Actuación Urbanística va a motivar que dichas Empresas puedan ampliar sus instalaciones, y consiguientemente su producción, ampliación que queda totalmente cercenada con la actual clasificación del suelo y condiciones de ordenación contenidas en el vigente Plan General Municipal de Ordenación.

A ello hay que añadir la creación de nuevo suelo industrial en el Municipio, que posibilitará la implantación de nuevas empresas en el Municipio, en una zona mejor ordenada, con mejores accesos y comunicaciones, solucionando al fin un problema que viene arrastrando el Municipio los últimos treinta años, sin que el planeamiento urbanístico haya tenido en cuenta la realidad física y económica del suelo que pretendía ordenar.

## **V.- Suficiencia y Adecuación del Suelo destinado a Usos Productivos.-**

Teniendo en cuenta la clasificación y usos del suelo prevista en la Modificación del Plan General Municipal de Ordenación propuesta, este apartado del presente informe, resultaría innecesario por su obviedad, teniendo en cuenta lo que podemos entender por Uso Productivo, que sería aquel destinado a la producción de bienes y servicios.

Los usos del suelo previstos en la Modificación del Plan General Municipal de Ordenación propuesta son los siguientes:

Usos:

Usos preferentes:

- |                    |   |
|--------------------|---|
| Uso comercial:     | en las categorías 1ª y 2ª de las previstas en el artículo 6 de las Ordenanzas sobre condiciones generales de uso de la edificación del Plan General.    |
| Uso industrial:    | en las categorías 1ª y 2ª de las previstas en el artículo 8 de las Ordenanzas sobre condiciones generales de uso de la edificación del Plan General.    |
| Uso hotelero:      | en las condiciones que se establecen en el art. 9 de la Ordenanza sobre condiciones generales de uso de la Edificación del Plan General.                |
| Salas de reunión:  | en las categorías 1ª, 2ª y 3ª de las previstas en el artículo 10 de la Ordenanza sobre condiciones generales de uso de la edificación del Plan General. |
| Usos espectáculos: | en las categorías 1ª y 2ª de las previstas en el artículo 11 de la Ordenanza sobre las condiciones generales de uso de la edificación del Plan General. |

Para la implantación de estos usos se deberá resolver y justificar adecuadamente que se atienden las necesidades de aparcamientos que se genere dentro del ámbito de su parcela privada.

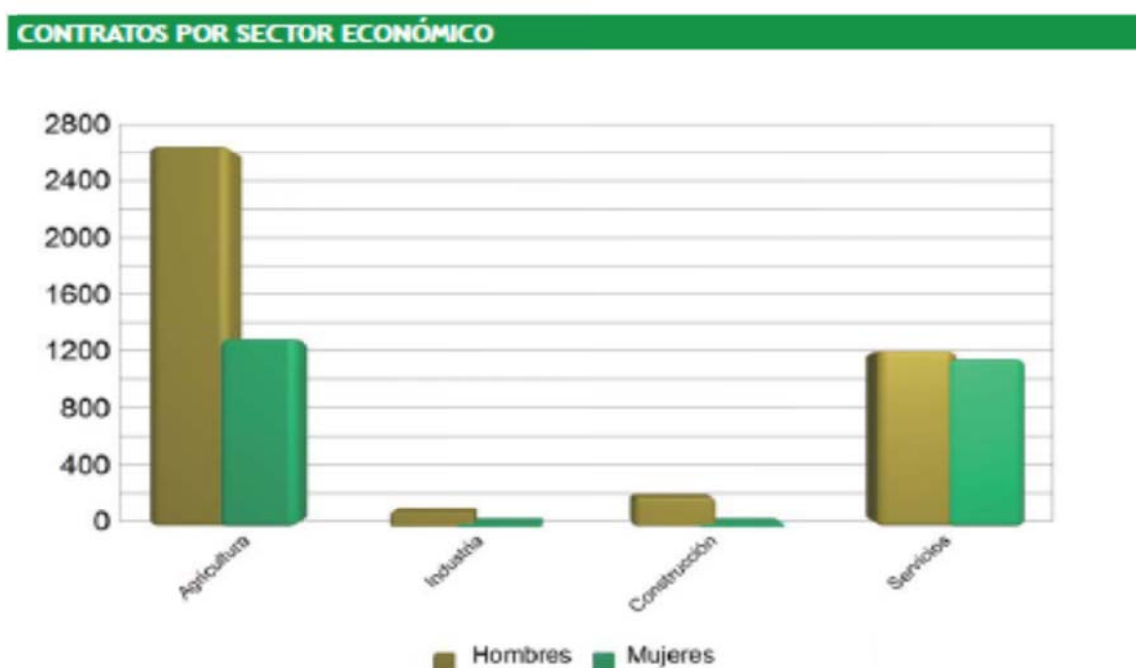
- Uso deportivo: En las categorías 1ª, 2ª y 3ª de las previstas en el artículo 16 de la Ordenanza sobre condiciones generales de uso de la edificación.
- Usos tolerados: Residencial, con un máximo de 1 vivienda por parcela de una superficie de 1.500 m<sup>2</sup> como mínimo, siempre que se justifique su necesidad para funciones de guardería, vinculada a la actividad específica de la parcela.
- Usos prohibidos: Los no previstos expresamente en esta Norma, y concretamente los residenciales con la excepción ya indicada.

Gran parte de la actividad económica del municipio gira alrededor de la agricultura. Es un pueblo eminentemente agrícola, con unas 2.500 Has. de regadío, desarrollándose industrias derivadas de esta actividad, sobre todo, la exportación de frutas, haciéndolo en más del 60% de la exportación total de la región de Murcia de frutas al natural, y llegando a exportar el 33% de las exportaciones de uva de mesa nacionales.

Abarán tiene una gran carencia de suelo destinado a usos industriales y terciarios, principalmente debido a que el Plan General clasificó como suelo urbanizable sin sectorizar aquellas áreas que ya concentraban la presencia de la mayor parte de las industrias del Municipio. La oferta de suelo industrial en la actualidad en el Municipio se concentra en el área objeto del presente informe y en el Polígono Industrial Barranco Molax, si bien este último no cuenta con los servicios e infraestructuras necesarios para la implantación inmediata de empresas.

La distribución de contratos según los sectores económicos es la siguiente:

DISTRIBUCIÓN DE CONTRATOS POR SECTOR ECONÓMICO						
Sector	Total		Hombres		Mujeres	
	Contratos	% s/total	Contratos	% s/total	Contratos	% s/total
Agricultura	3.860	59,26	2.592	63,62	1.268	51,97
Industria	112	1,72	93	2,28	19	0,78
Construcción	218	3,35	199	4,88	19	0,78
Servicios	2.324	35,68	1.190	29,21	1.134	46,48
<b>Total</b>	<b>6.514</b>	<b>100</b>	<b>4.074</b>	<b>100</b>	<b>2.440</b>	<b>100</b>



Vemos pues como la Agricultura y las industrias relacionadas con la misma presiden la actividad económica del Municipio, lo que genera la necesidad de proporcionar los medios necesarios para que las empresas implantadas en el área de actuación dispongan de los medios necesarios para continuar y aumentar su producción y actividad, considerando suficiente y adecuado el suelo destinado a usos productivos en el ámbito de actuación propuesto, que igualmente viene a paliar el gran déficit de suelo industrial que tiene el Municipio de Abarán en la actualidad.

## MODIFICACION PUNTUAL 25/2010 DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION URBANA DE ABARAN EN LA ZONA DE LA LOMA DEL ZAPATERO.-

### TEXTO REFUNDIDO ADAPTADO A LOS INFORMES SECTORIALES

#### INDICE

1.	CONTENIDO Y OBJETO DE LA MODIFICACION QUE SE PROPONE. ....	37
2.	MEMORIA INFORMATIVA. ....	38
2.1	CONSIDERACIONES GENERALES.....	38
2.2	DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL VIGENTE. ....	39
2.3	ANÁLISIS DE LA IMAGEN Y CARACTERÍSTICAS DE LA ZONA OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.....	40
2.4	JUSTIFICACIÓN DE LOS SERVICIOS Y DOTACIONES EXISTENTES. ....	61
2.4.1	La existencia de acceso rodado. ....	61
2.4.2	La existencia de suministro y saneamiento de agua. ....	62
2.4.3	Sobre la existencia de suministro de electricidad. ....	68
2.5	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. ....	69
3.	MEMORIA JUSTIFICATIVA. ....	70
3.1	RESUMEN DE LA REALIDAD FÍSICA DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN. ....	70
3.2	LA NECESIDAD DE ADAPTAR EL PLAN GENERAL A ESA REALIDAD CONTRASTADA. ....	70
3.3	LA NORMATIVA Y LEGISLACIÓN DE APLICACIÓN. ....	71
3.4	CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES SOBRE LA VIA PECUARIA. ....	72
3.5	CARÁCTER DE ESTA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE ABARÁN. ....	73
3.6	EL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTANDARES LEGALES. ....	74

3.7 JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN QUE SE PROPONE.....	77
4. MEMORIA DE ORDENACIÓN.....	79
4.1 OBJETIVOS Y CRITERIOS DEL PLANEAMIENTO.....	79
4.2 EXAMEN Y ANÁLISIS DE LAS DIFERENTES ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS.....	81
4.3 DEFINICIÓN DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN.....	81
4.4 JUSTIFICACIÓN NUMÉRICA Y CUANTIFICACIÓN DE DOTACIONES.....	88
4.4.1 Datos de base de los que se parten.....	88
4.4.2 Distribución de esta superficie global entre las diversas calificaciones que se incluyen en esta modificación.....	89
4.4.3 Justificación numérica de la zona urbana.....	91
4.4.4 Sobre la cesión de aprovechamiento.....	93
4.5 CRITERIOS DE GESTIÓN Y DESARROLLO. UNIDADES DE ACTUACION.....	95
4.6 PROGRAMA DE ACTUACIÓN.....	99
5. SOBRE LAS DIRECTRICES DE SUELO INDUSTRIAL.....	101
6. CUMPLIMIENTO DE LOS INFORMES SECTORIALES EMITIDOS DURANTE LA TRAMITACIÓN DE ESE EXPEDIENTE DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ABARÁN.....	104
6.1 INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS DE LA CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.....	104
6.2 INFORME DE LA CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL SEGURA.....	106
6.3 INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE PATRIMONIO NATURAL Y BIODIVERSIDAD.....	107
6.4 INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE BELLAS ARTES Y BIENES CULTURALES.....	109
6.5 INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE TERRITORIO Y VIVIENDA.....	111
6.6 INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE PLANIFICACIÓN, EVALUACIÓN Y CONTROL AMBIENTAL.....	114
7. - NORMAS -.....	121
AJUSTE DE LAS SUPERFICIES.....	130



## MODIFICACION PUNTUAL 25/2010 DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION URBANA DE ABARAN EN LA ZONA DE LA LOMA DEL ZAPATERO.-

### TEXTO REFUNDIDO ADAPTADO A LOS INFORMES SECTORIALES

#### - MEMORIA -

#### 1. CONTENIDO Y OBJETO DE LA MODIFICACION QUE SE PROPONE.

Se redacta la presente Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Abarán porque en una zona del mismo, que ocupa una parte de la denominada Loma del Zapatero, se dispone de las condiciones de acceso rodado y los servicios de abastecimiento y evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica con las características adecuadas para servir a la edificación existente o prevista en cumplimiento de las determinaciones del Plan.

La comprobación de esta suficiencia real de los servicios existentes, se fundamenta tanto en los informes emitidos por las Compañías Suministradoras, como por la constatación de la situación real que existe en los terrenos que son objeto de la Modificación.

De acuerdo con esta realidad el contenido de esta Modificación se refiere al ámbito de los terrenos de la zona de la Loma del Zapatero que por la existencia y suficiencia de los servicios de que dispone, aptos para la edificación posible según el Plan, permiten su consideración como suelo urbano, y una vez constatada tal situación, se procede a una ordenación pormenorizada de ese ámbito para establecer los criterios que permitan una gestión urbanística viable a través de las unidades de actuación que sean necesarias.

En base a la realidad que se ha expuesto que se justifica en la documentación se aporta en este Documento, el objeto de esta Modificación Puntual del Plan General de Abarán, es la clasificación como suelo urbano de los terrenos de la zona de la Loma del Zapatero que disponen de los servicios y accesos necesarios para la edificación existente o prevista.

## **2. MEMORIA INFORMATIVA.**

### **2.1 CONSIDERACIONES GENERALES.**

El núcleo urbano tradicional de Abarán se comunica con las redes de transporte nacionales, y concretamente con la CN-301 Madrid-Murcia-Cartagena por medio de la carretera regional MU-513 y esta circunstancia ha propiciado que a lo largo de todo el siglo veinte se han producido asentamientos a lo largo del tramo que une el citado núcleo de Abarán con el entronque con la CN.301.

Estos asentamientos en unas zonas han sido de carácter residencial como lo es el Barrio de San José Artesano, que se ha ido consolidando incluso con actuaciones de viviendas de Promoción Pública, y en otras zonas con usos industriales, de almacenes y servicios, que corresponde a la zona de esta carretera regional MU-513 que se encuentra más próxima al núcleo de Abarán.

Esta expansión a lo largo de este vial de conexión de Abarán con el resto de la región y del resto de España resulta tan natural, que incluso en sus bordes se han instalado equipamientos de uso netamente urbano como es un campo de fútbol municipal.

Además en esta zona, las importantes industrias que se fueron asentando a lo largo de los años tenían necesidad de disponer de todos los servicios de acceso, agua, saneamiento, etc. y también que esa carretera regional MU-513 era el nexo de unión natural, no solo para el acceso, sino también para las redes de servicios, que se fueron implantando para atender las necesidades del ya citado Barrio de San José Artesano.

Por eso a lo largo de ese corredor de comunicación que es la carretera MU-513 también discurren un conjunto de redes de servicios, abastecimiento de agua y saneamiento, que atienden las necesidades de las zonas residenciales e industriales que se han ido formalizando a lo largo de muchos años.

Esta facilidad de acceso y el resto de las condiciones, ha permitido que a lo largo de más de cuarenta años, se haya producido un proceso paralelo de edificación y de implantación de servicios, de tal modo que en la actualidad, como se indica en los informes de las diversas Compañías Suministradoras, ese nivel de servicios existente sea incluso mejor que el que existe en muchos polígonos industriales que tienen la consideración de suelo urbano.

## **2.2 DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL VIGENTE.**

El Plan General Municipal de Ordenación de Abarán establece, para la zona que es objeto de la presente Modificación, las siguientes condiciones de desarrollo:

- *Suelo urbanizable sin sectorizar: UBLE. Loma del Zapatero.*
- *Situación: ubicado en el paraje denominado Loma del Zapatero junto a la carretera de Abarán a su estación. Contiene varias edificaciones de actividades económicas.*
- *Superficie: 36,35 Has.*
- *Aprovechamiento de referencia: 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>*
- *Dimensión mínima de los sectores para su desarrollo: se establece un solo sector para todo el ámbito delimitado.*
- *Uso global o preferente: actividades económicas.*
- *Usos incompatibles: residencial, ganadero.*
- *Régimen transitorio: para usos no incompatibles.*

*Parcela mínima ..... 5.000 m<sup>2</sup>*

*Ocupación máxima ..... 30%*

*Altura máxima ... 2 plantas, 7 m.*

- *Separación a linderos: 10 m.*
- *Separación a carretera MU-513: conforme a la Ley de carreteras 9/90.*
- *El vallado se situaría a 20 m. del eje de caminos. El espacio entre el vallado y la carretera o el camino se urbanizará, y se cederá al uso público (como cesión anticipada).*
- *Suspensión del régimen transitorio: al alcanzarse el 25% de la ocupación del área por parcelas con edificación.*

Dentro del área de suelo urbanizable de la que se han indicado las condiciones del Plan General, el área que dispone de los accesos y servicios necesarios sólo ocupa una parte de la misma, y sobre ella es en la que se plantea su consideración como suelo urbano, mientras que el resto se mantiene como urbanizable, aunque por operatividad y coherencia de desarrollo, en cada caso se asimilan a las zonas que existen en su entorno inmediato, para evitar la creación de ámbitos de difícil desarrollo posterior.

### **2.3 ANÁLISIS DE LA IMAGEN Y CARACTERÍSTICAS DE LA ZONA OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.**

En la exposición del ámbito de esta Modificación se debe diferenciar aquella zona concreta en la que se plantea su consideración como suelo urbano, del resto del área urbanizable industrial en la que, por las razones de operatividad ya indicadas, se incorporan a las áreas (urbanizables o no) que se encuentran en el entorno de la zona que se propone como urbana.

En la **FOTO 0** se grafía por una parte la zona que pasaría a ser urbana, y de otro modo, la que no se propone como tal, pero que sí está incluida actualmente en el ámbito del área urbanizable, Loma del Zapatero.







#### ANÁLISIS DE LA IMAGEN DE LA ZONA OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

En este apartado vamos a exponer un conjunto de imágenes que nos muestran el grado de implantación de servicios que existen en esa área.

Con carácter general el recorrido de las imágenes se efectúa de Oeste a Este, iniciándose en la zona más próxima al núcleo urbano de Abarán.

**FOTO 1.** Esta es la vivienda rural y su entorno, situada en el extremo oeste del ámbito del suelo urbanizable Loma del Zapatero, previsto en el Plan General, que no se ha incluido dentro del suelo urbano de actividad económica, porque no guarda relación con las características que deben cumplir para ello, y además su inclusión conllevaría la desaparición de esta edificación, o por lo menos temporalmente su situación de fuera de ordenación, cosa que no se considera necesaria ni conveniente.



**FOTO 1**



**FOTO 2.** Edificación industrial todavía en uso, como zona de almacenamiento, pero que nos ilustra que esta zona, al menos en parte, ha venido destinándose a la actividad económica desde hace muchos años, como lo demuestra la tipología y características de esta edificación.



**FOTO 2**

**FOTO 3.** Vista general de las edificaciones existentes en la zona Sur-Oeste del ámbito urbano, en la que se puede confirmar la magnitud de las instalaciones que existen, que disponen de los accesos rodados y todos los servicios necesarios.

El muro de hormigón que define la parcela edificada es el límite de la zona urbana que se propone, y por su frente discurre la vía pecuaria que en este tramo queda fuera de nuestro ámbito.



**FOTO 3**



**FOTOS 4 Y 5.** Dos vistas de la zona edificada Sur-Oeste, tomadas desde la elevación que se ha dejado fuera del ámbito de la Modificación, y considerada como suelo NUS, como su entorno (a la que denomina área 4).

La zona que se muestra en el centro de la foto 4, no reúne las condiciones de accesibilidad y disponibilidad de servicios que hubieran permitido su inclusión en suelo urbano.



**Foto 4**



**Foto 5**



**FOTO 6.** En esta imagen se pueden observar los accesos a estas zonas del área, totalmente urbanizados, incluso dotados de alumbrado público, con conexión directa desde la rotonda recientemente ejecutada en la carretera MU-513.

Precisamente este tramo que aquí se puede ver, es el que coincide con la pequeña porción de vía pecuaria que discurre por el ámbito de la Modificación, que no sufre afección alguna con respecto a sus condiciones actuales.



**FOTO 6**

**FOTO 7.** Se trata de una prolongación de las vistas del viario existente, con los viales totalmente ejecutados, que permiten el acceso a las parcelas de la zona, y por los que también discurren las redes de suministro y de saneamiento.



**FOTO 7**

**FOTO 8.** En esta y las próximas imágenes, se va a mostrar la zona Centro-Oeste del ámbito de la Modificación con una sucesión de áreas urbanizadas, en algún caso sin excesivo orden, pero siempre dotadas de los servicios necesarios para su funcionamiento y accesos.



**FOTO 8**



**FOTOS 9 Y 10.** En estas dos imágenes se puede comprobar que en el entorno de la gasolinera, que es el corazón de esta zona, todo el conjunto se encuentra totalmente urbanizado, ya que los espacios no edificados son los que se consideran necesarios para la maniobrabilidad de los vehículos que con una u otra finalidad acceden a la zona.



**Foto 9**



**Foto 10**

**FOTOS 11 Y 12.** Otras fotos que completan la situación del entorno próximo de la gasolinera, con lavaderos, edificaciones industriales y comerciales, etc., todo ello en un área totalmente urbanizada y con un carácter netamente urbano, aunque no con todo el orden que hubiera sido deseable.



**Foto 11**



**Foto 12**



**FOTOS 13, 14 Y 15.** Continuando hacia el este en este recorrido por el suelo urbano que estamos haciendo, se muestran ahora tres imágenes de un conjunto de naves dentro de las cuales se han implantado diversas actividades económicas, que cuentan con todos los accesos y servicios propios del suelo urbano.



**FOTO 13**



**FOTO 14**



**FOTO 15**



**FOTOS 16, 17 y 18.** En estas imágenes se muestra otra de las grandes instalaciones económicas existentes en la zona que ocupa una amplia parcela, con sus correspondientes muelles de atraque de camiones, áreas de maniobras de vehículos, almacenes, etc.



**Foto 16**



**Foto 17**



**Foto 18**



**Foto 19, 20 y 21.** Existen otras edificaciones de menor entidad, que surgieron incluso con anterioridad a las más importantes, y por la facilidad de acceso desde la carretera MU-513.



**Foto 19**



**Foto 20**



**Foto 21**



**FOTOS 22, 23, 24, 25 Y 26.**

Continuamos hacia el este y se van sucediendo las parcelas urbanizadas y ocupadas, en mayor o menor proporción, por instalaciones y edificaciones de mayor calidad, cuanto más modernas, observándose una evolución en los usos, desde meramente industriales que se implantaron al inicio hasta estos actuales que tienen un carácter de actividades de servicios, terciarias, comerciales, etc.

También debemos de añadir que con frecuencia, aunque la edificación solo ocupa una parte de la parcela de que se trate, el conjunto de la parcela se encuentra urbanizado, ya sea para almacenaje, maniobras de vehículos, aparcamientos, etc.



**FOTO 22**



**FOTO 23**





FOTO 24



FOTO 25



FOTO 26

**FOTOS 27, 28 Y 29.**

En la zona Este-Centro del ámbito de la Modificación, con análoga calidad de urbanización y dotación de servicios también existen un conjunto de amplias instalaciones fabriles, almacenes o actividades terciarios, con el conjunto de espacios urbanizados necesarios para el desarrollo de su actividad.



**Foto 27**



**Foto 28**



**Foto 29**



**FOTOS 30, 31, 32 Y 33.**

En el extremo sur-este, existen otras instalaciones importantes, e incluso una edificación casi dotacional como la ocupada por la Comunidad de Regantes, también completamente urbanizada y con servicios, como el resto de las que se han expuesto.



**FOTO 30**



**FOTO 31**



**FOTO 32**



**FOTO 33**



**FOTOS 34 Y 35.**

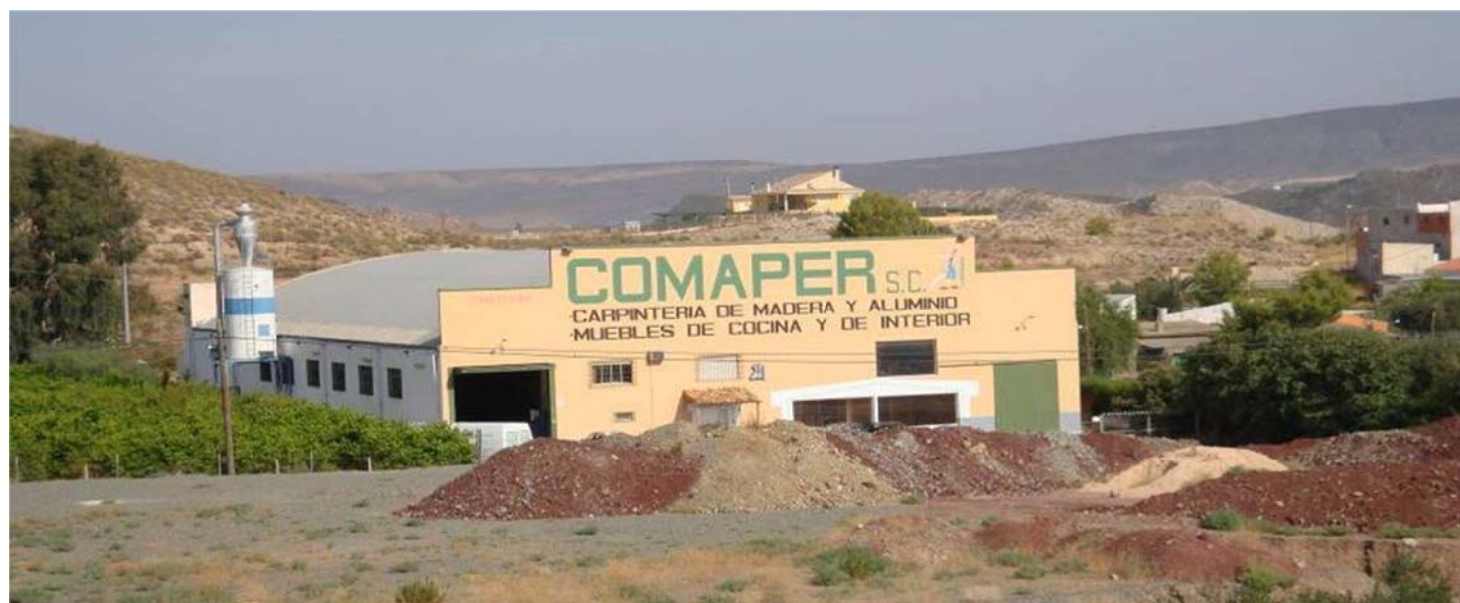
En la zona Nor-Este, y directamente recayente a la carretera MU-513, se sitúa la única zona del ámbito de la Modificación que se encuentra al Norte de dicha carretera.

Acoge a varios usos comerciales y de servicios, como una especie de pub-discoteca y una exposición y venta de mobiliario.

En su zona central, que está ineditada y sólo utilizada parcialmente como aparcamiento, según el informe de la Dirección General de Patrimonio Natural y Biodiversidad, existe una zona con valores que justifican su conservación por lo que se destinará a espacio libre en las condiciones que más adelante se detallan.



**Foto 34**



**Foto 35**

A continuación vamos a exponer una serie de imágenes en la que podemos comprobar cómo las redes de servicios, acometidas de agua, electricidad, alcantarillado y recogida de aguas pluviales, existen ya por la casi totalidad del ámbito que consideramos urbano, por lo que solo será necesario completarlas en algunas zonas.

- ✗ En las **FOTOS 6 Y 7**, además de la urbanización total del terreno se puede comprobar la existencia de iluminación pública.
- ✗ En las **FOTOS 10 Y 12**, se muestra que también existe esa iluminación en la zona central, alrededor de la gasolinera y naves próximas.



**FOTOS 36, 37, 38, 39 y 40.** Las acometidas y suministro de agua y electricidad, no solo llegan a las parcelas en las que existe edificación, lo que es obvio porque todas están en plena actividad, sino también al conjunto de las parcelas, y por los accesos secundarios y posteriores, recayentes a los caminos aun no urbanizados.



**FOTO 36**



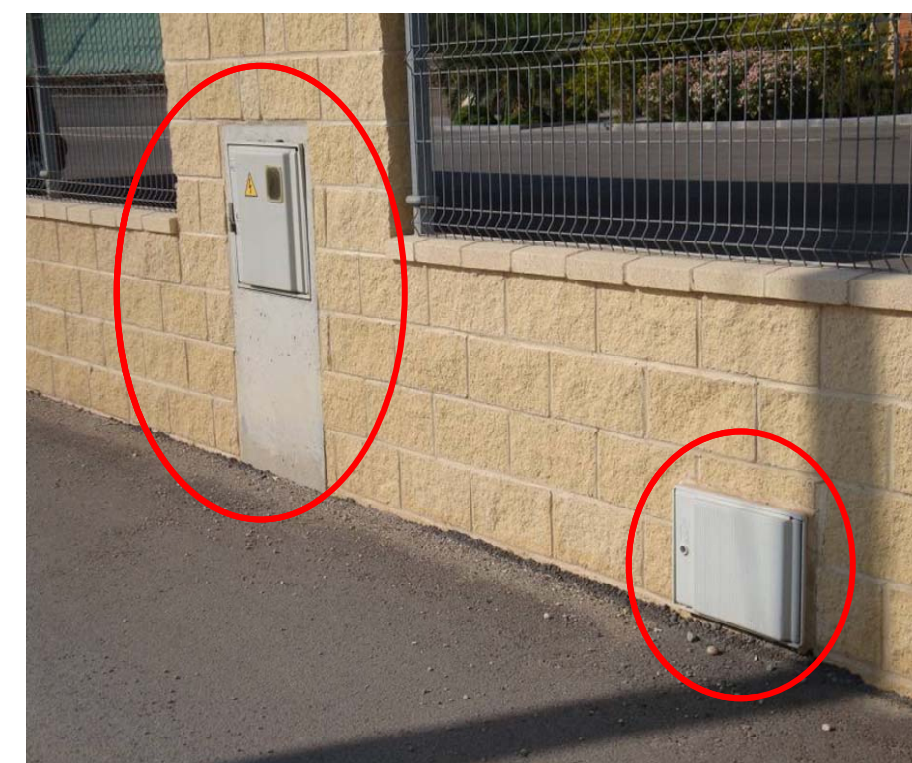
**FOTO 37**



**FOTO 38**



**FOTO 39**



**FOTO 40**



**FOTOS 41, 42, 43, 44, 45 y 46.**

Se debe recordar que a lo largo de toda la fachada de esta área urbana recayente a la carretera MU-513, discurre la red general de alcantarillado que conecta con el Barrio de San José, y también las redes de suministros, lo que asegura la facilidad de completar estos servicios en los casos que sea necesario.

También existen estos servicios en los viales más modernos del ámbito.



**FOTO 41**



**FOTO 42**



**FOTO 43**





FOTO 44

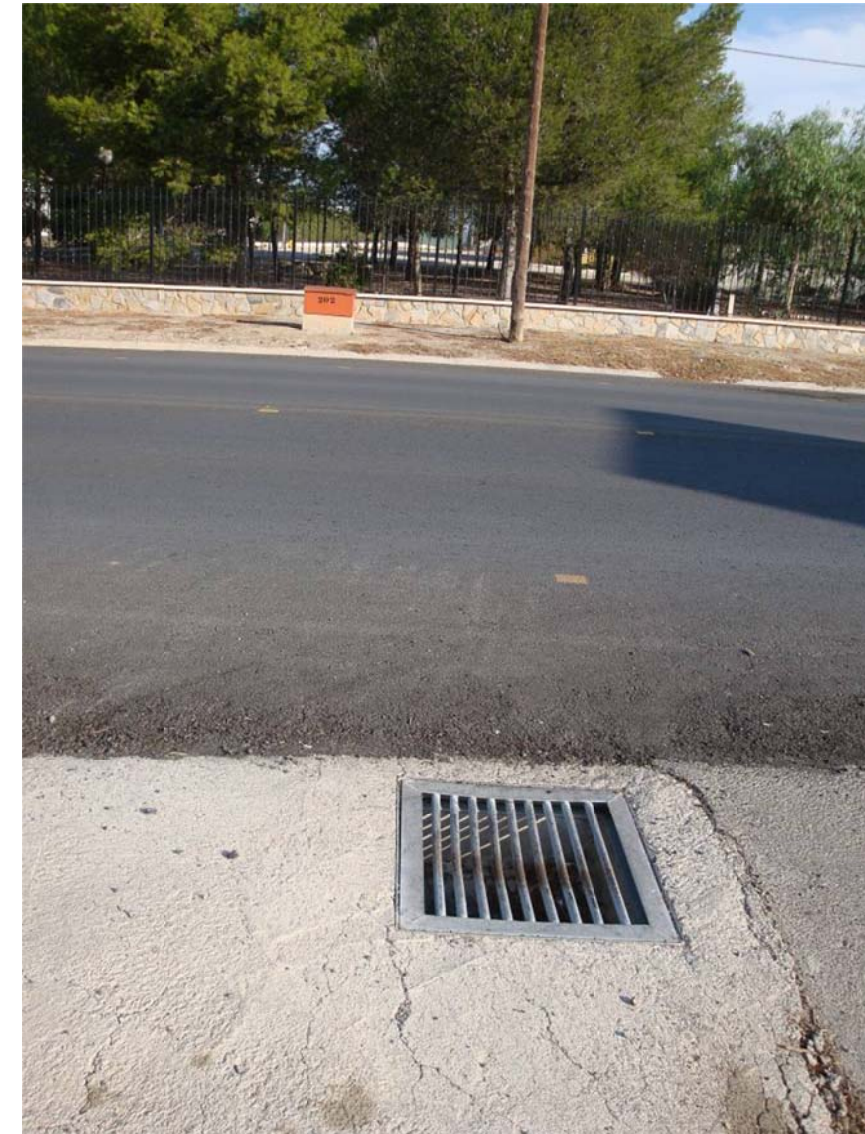


FOTO 45



FOTO 46

## **2.4 JUSTIFICACIÓN DE LOS SERVICIOS Y DOTACIONES EXISTENTES.**

A los efectos de justificación de los servicios existentes en esta zona que permiten plantear que se cumplen las condiciones del artículo 62.1.a del T.R.L.S.RM. sobre la disposición de acceso rodado y de los servicios de abastecimiento y evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica con las características adecuadas para servir a la edificación existente o prevista por el Plan, vamos a analizar separadamente los tres elementos básicos que se deben comprobar y que son:

- La existencia de acceso rodado.
- La existencia de suministro de agua y evacuación de aguas.
- La existencia de suministro de energía eléctrica.

Se expone a continuación la suficiencia de estos tres tipos de servicios:

### **2.4.1 La existencia de acceso rodado.**

Es evidente que el elemento primario a partir del cual se ha ido consolidando el grado de accesibilidad de que actualmente dispone la zona objeto de la Modificación no es otra que la Carretera Regional MU-513, que ha sido el eje vertebrador de la misma.

Pero a partir del mismo, cuando a lo largo de los años se fueron implantando edificaciones e industrias, la red viaria se ha ido extendiendo, bien a base de urbanizar tramos de antiguos caminos rurales, o creando nuevos acceso con carácter de vías urbanas para tender la demanda, tanto de acceso como para la maniobrabilidad y el aparcamiento de las importantes instalaciones de transformación que se asentaron en la zona.

En la actualidad excepto contadísimas parcelas, de muy poca importancia superficial, todo el conjunto de los terrenos disponen de acceso rodado, capaz de asumir todo el tráfico, ligero y pesado que se produce en la zona.



Recordemos que incluso en la zona central de la misma existe una gasolinera que por su situación estratégica atiende un gran porcentaje de la demanda de combustible del municipio de Abarán.

En el plano de información correspondiente se indican los viales existentes, en la actualidad, y también el conjunto de parcelas que en este momento tiene acceso directo a viales urbanizados

Se puede comprobar que sólo el 0,27% de las parcelas catastrales de la zona objeto de modificación no tienen actualmente acceso directo a un vial asfaltado y urbanizado, y para resolver esa cuestión de tan reducida importancia, en la Normativa de la Modificación se establecen las medidas que garanticen la urbanización previa de los viales que deberán existir antes de que esas pocas parcelas puedan ser edificadas.

La situación de accesibilidad a la zona desde la carretera MU-513, hasta hace pocos años, suponía un elemento de dificultad por los giros a la izquierda que realizaban los vehículos que circulaban en sentido hacia el núcleo de Abarán, para incorporarse a las parcelas situadas al Sur de la carretera, que son la mayoría.

Pero esa disfunción se ha resuelto al realizarse la rotonda que ahora existe que permite cambiar de sentido, y por lo tanto acceder siempre mediante giro a la derecha a la red de los viales interiores de la zona.

Esta solución, más favorable para el tráfico, se potenciará mucho cuando se ejecuten las previsiones que se contienen en esta propuesta de Modificación ya que se han incluido dos nuevas rotondas de las que la totalidad del terreno necesario se ha incluido dentro del ámbito de esta Modificación.

#### **2.4.2 La existencia de suministro y saneamiento de agua.**

Para la justificación de la existencia de la dotación suficiente de estos servicios, la fuente más segura de información, es sin duda la Compañía Suministradora que tiene a su cargo todo lo referente a este tema en el municipio de Abarán.

Se trata de la empresa Aqualia, que ha emitido el correspondiente informe, acompañado de la documentación gráfica que aporta dos tipos de información:

- Por un lado nos indica la red de conducciones de suministro de agua potable que existen en la zona, y también la red de alcantarillado.
- También nos han proporcionado el plano en el que se recogen todas las parcelas cuyos usuarios tienen actualmente contratado y en vigor servicios y acometidas de agua potable y de alcantarillado.

En esta documentación gráfica, que se incluye en los planos de información de este Proyecto de Modificación, se comprueba el alto porcentaje que ya está utilizando esos servicios, y también nos indica que aquellas parcelas que se encuentran en situación intermedia entre otras que utilizan esos servicios, no están conectados porque no lo desean, pero no porque no puedan hacerlo, ya que las correspondientes canalizaciones discurren por el frente de su parcela.

En lo que se refiere al informe emitido por Aqualia sin perjuicio de que el mismo se acompañe como anexo, es conveniente reproducir los aspectos más significativos del mismo:

“Objeto:

*El objeto de este informe es desarrollar por parte del servicio municipal de aguas un estudio sobre la dotación de agua potable actual en la zona y la futura **para un horizonte de 20 años** además de la infraestructura existente y la necesaria a ejecutar para asegurar el abastecimiento así como la recogida de aguas residuales y su depuración.*

Dotación e infraestructura actual para la zona de la Loma del Zapatero:

*En lo que se refiere a Infraestructura Hidráulica Anexo a este informe se adjunta croquis N°1 descriptivo de la misma la cual se pasa a describir a continuación.*

*Así para la red de agua potable: en la zona actualmente existen dos tomas municipales de agua potable en alta de Mancomunidad de Canales del Taibilla (MCT) denominadas MORTE QUILES y CAÑADA DEL PADRE SANTO.*

*La 1ª (TOMA DE MORTE QUILES) consiste en una toma a la red de MCT de la zona 200 mm de Fibrocemento con un contador de 80 mm de calibre la cual distribuye a un total de 340 tomas repartidas por la zona.*

*De esa toma se eleva a través de un bombeo de agua potable a un depósito de almacenamiento para a partir de ahí distribuir por gravedad a las parcelas anteriormente referidas siendo la dimensión de esta red de abastecimiento de 90 mm de diámetro siendo el material más utilizado el PVC de 6 atmósferas.*

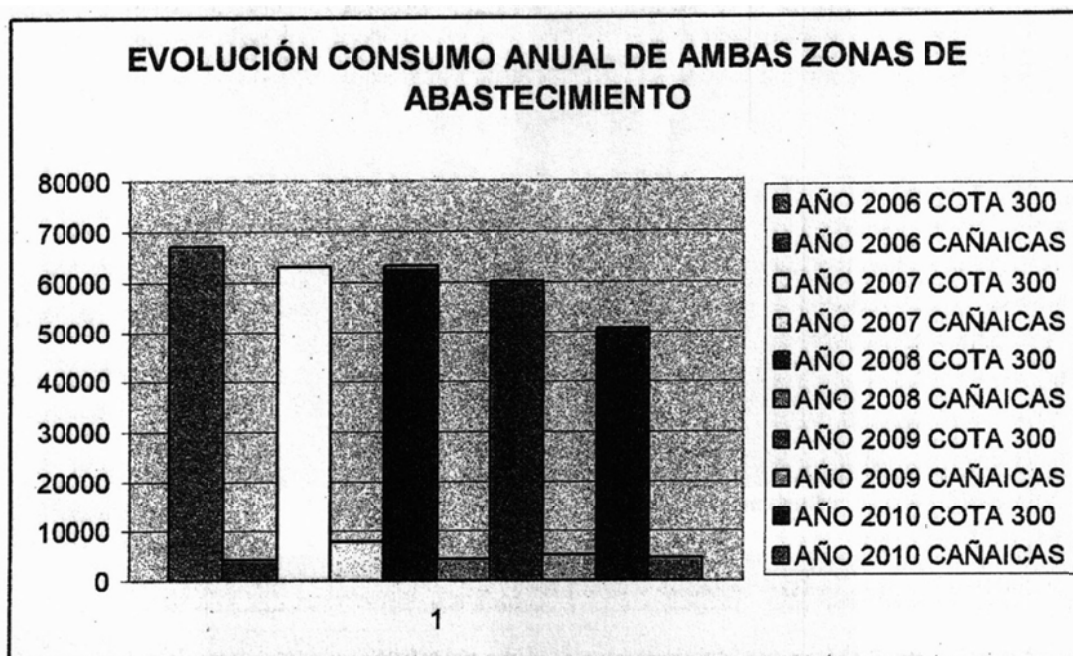
*La traza de esta red denominada COTA 300 que discurre por la esta zona objeto de modificación puntual del PGMOU es la que se presenta en los croquis adjunto.*

*La segunda toma (CAÑADA DEL PADRE SANTO) consiste en un enganche a la red de 400 mm de fibrocemento que MCT tiene en la zona a través de un contador de 30 mm de diámetro para a través de un grupo formado por dos (1+1) motobombas de 7 CIV abastecer de 30 parcelas de la zona a través de una red de agua potable de 250 mm de material de PE de alta densidad.*

*La traza de esta red municipal de agua potable, denominada RED DE LAS CANAICAS, para esta zona objeto de modificación puntual es la que se presenta en el croquis de la infraestructura actual.*

*Ambas redes anteriormente indicadas no están conectadas siendo los abastecimientos completamente independientes.*

*Con la situación actual la dotación de agua potable actual de esta zona desde el año 2006 hasta la fecha, para ambos abastecimientos independientes, es el que se indica en el cuadro adjunto.*



*Por tanto anualmente se ha llegado a medir un abastecimiento de hasta 70 000 m³ con la infraestructura actual llegándose a dar un caudal punta de hasta 12.000 m³ al mes.*

*Indicar que un gran número de parcelas afectadas por esta modificación puntual del PGMOU disponen actualmente de acometidas de abastecimiento de agua potable mediante contadores divisionarios de calibre entre 13 y 25 mm de diámetro.*

*En el croquis N° 5 adjunto se marcan las parcelas de las que el servicio municipal de aguas de Abarán tiene conocimiento de la existencia de agua potable mostrando a continuación varias fotografías de alguna de ellas.*

*En lo que se refiere a la red de alcantarillado la red actual de recogida de aguas residuales indicada en el croquis N°1 anexo tiene suficiente capacidad para recoger el consumo actual y el futuro ya que lo está realizando hasta la fecha, pues también existen parcelas en la zona las cuales disponen de acometida de aguas residuales conectada a la red municipal.*

*En el croquis N°6 se indican las mencionadas parcelas mostrando a continuación varias fotografías de ellas.*

*En lo que se refiere aguas abajo del polígono hasta la Estación Depuradora de Agua Residuales municipal (EDAR) el tamaño y pendiente de la red existente no ofrece problemas de circulación.*

#### Dotación e infraestructura definitiva

*Hacer constar que a fechas de redacción de este informe **se ha ejecutado** en la zona un nuevo depósito de almacenamiento de capacidad de hasta 6.000 m<sup>3</sup> de propiedad de MCT encontrándose en un estado de ejecución del más del 80 % la obra consistente en la instalación de una nueva red de abastecimiento municipal desde este depósito hasta la pedanía de la Hoya del Campo consistente en una red de 500 mm de diámetro de material de Fundición Dúctil con el objeto de asegurar el abastecimiento hasta un horizonte de en torno a 20 años desde la fecha.*

*La traza de esta red anexa a este polígono de La Loma del zapatero se presenta también en un croquis N°2 adjunto.*

*Una vez comience dicha red a ser explotada por parte del Servicio municipal de aguas la toma en alta de la red de MCT en la zona pasará a estar localizada a la altura del depósito de 6.000 m<sup>3</sup> eliminándose gradualmente el resto de tomas existentes en la zona dentro de las cuales se incluye las dos referidas en este informe tanto la de la CAÑADA DEL PADRE SANTO como la de MORTE QUILES.*

*Es por tanto que para el desarrollo de la modificación puntual de esta zona del PGMOU de Abarán se debe de considerar que las mencionadas tomas han de ser eliminadas y por tanto se debe fijar como toma principal de abastecimiento de este posible polígono el marcado en el croquis N° 3 anexo además de ejecutar la red de conexión de ambas redes actuales eliminando así posible finales de red y solucionando los problemas de abastecimiento a un horizonte de 20 años lo cual no se puede asegurar con la infraestructura actual dimensionada sólo y exclusivamente para los abastecimientos actuales indicados en el cuadro anterior.*

*Para la recogida de agua residuales habrá que generar la infraestructura necesaria para dotar de este servicio a toda las parcelas afectadas por esta modificación puntual del PGMOU que actualmente no dispongan de él siendo el punto más bajo de vertido la red actual existente.*

#### Resumen:

*Consideraciones que se han de tener en cuenta a la hora de la modificación puntual del Plan General de Abarán en la Zona de la Loma del Zapatero, en lo referente a abastecimiento de agua potable y recogida de aguas residuales, es que las necesidades de abastecimiento actuales están cubiertas con las tomas municipales actuales las cuales no admiten ampliaciones a un futuro desarrollo de 20 años pero la infraestructura hidráulica que actualmente se está ejecutando permite, con la ejecución de las instalaciones interiores descritas, este desarrollo por existir dotación de agua potable y alcantarillado suficiente en la zona.*



*En el croquis N°4 se presenta cómo quedaría finalmente la infraestructura municipal de agua potable y alcantarillado de la zona.”*

Como se puede comprobar tras la lectura de este informe, las redes de servicios actuales son suficientes para atender las demandas existentes.

Todo ello sin perjuicio de que en el continuo proceso de mejora de las infraestructuras de cualquier zona urbana que se plantea, sea necesario mejorar las redes existentes, pero ello no significa que las actuales no puedan seguir funcionando.

En todo caso, como se puede comprobar, entre las determinaciones de este Proyecto de Modificación del Plan General de Abarán, como se considera al suelo como urbano no consolidado, que se deberá desarrollar en diversas Unidades de Actuación con sus correspondientes reparcelaciones y aprobación de los Proyectos de Urbanización de cada una de ellas, con el fin de completar y mejorar las infraestructuras existentes, será en ese momento cuando se puedan sustituir unas acometidas por otras como se indica en el informe de Aqualia.

#### **2.4.3 Sobre la existencia de suministro de electricidad.**

Siguiendo con el mismo criterio de reproducir los informes elaborados por las Compañías Suministradoras se reproduce el emitido sobre el suministro de electricidad de la zona:

*“Les adjunto plano actualizado de redes eléctricas (baja y media tensión, distribución y abonado), existentes en la zona, según datos tomados en campo por nuestros servicios eléctricos municipales.*

*Se observa la existencia de 6 CTs de Abonado y 1 CT de Distribución, numerosas líneas aéreas de baja tensión y líneas de Media (20kv). La topografía de las redes responde a las demandas sucesivas que se han ido atendiendo por parte de Iberdrola en un terreno “No ordenado” urbanísticamente, es decir como peticiones en terreno rústico.*

*Consultado con Iberdrola, nos indican que actualmente para los usos y las construcciones existentes no tienen reclamaciones por suministros no atendidos o atendidos deficientemente, así como no hay pendiente atender ningún suministro nuevo, por lo que con los medios de que dispone la Distribuidora en la zona se atienden los suministros existentes.*

*El futuro desarrollo implicará en función de la previsión de edificación y la ordenación un reestudio por parte de la Distribuidora y el correspondiente pronunciamiento sobre las obras a ejecutar para atender debidamente las futuras peticiones de suministros”.*

Como resumen de esta justificación de existencia de servicios, que se complementa con los planos de información aportados también por las Compañías Suministradoras, se comprueba la existencia de los accesos y servicios necesarios para la clasificación como suelo urbano del área que se propone como suelo urbano, debiéndose tener en cuenta también que dentro de dicho ámbito se consideran diversas parcelas destinadas a espacios libres y dotaciones de cesión pública.

## **2.5 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.**

En el anexo de esta memoria se relacionan las parcelas catastrales que quedan total o parcialmente incluidas en esta Modificación, así como los propietarios de las mismas que hemos podido averiguar, siendo fácil completarlas al Ayuntamiento por su acceso al catastro.

Como se puede comprobar teniendo en cuenta la superficie total del ámbito y su grado de edificación, el listado es relativamente reducido, porque en muchos casos, aunque existan distintas parcelas catastrales pertenecen a un único propietario.

En todo caso, será en las etapas de gestión, cuando se aborde la tarea de reparcelación de las diversas Unidades de Actuación en la que se divide la superficie total, cuando se deberán obtener los datos precisos y detallados de las diversas propiedades y sus correspondientes derechos para el reparto de beneficios y cargas.

### **3. MEMORIA JUSTIFICATIVA.**

#### **3.1 RESUMEN DE LA REALIDAD FÍSICA DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN.**

Con el conjunto de datos, informes, planos e imágenes que se han expuesto en la memoria informativa se ha comprobado el estado de urbanización y de existencia y suficiencia de servicios que existe en la zona de la que se propone su consideración como suelo urbano sin consolidar.

No ofrece duda que se dispone de accesos rodados, que existen infraestructuras de suministro de agua y saneamiento y también de electricidad, que además una proporción mayoritaria de las parcelas de esta zona, cuentan con acometidas contratadas con las Compañías Suministradoras, lo que demuestra no solo la existencia de esas infraestructuras sino también una utilización efectiva de las mismas.

Pero además de todo lo anterior, como se va a considerar esta zona como suelo urbano no consolidado y se establece la obligación de aprobar los correspondientes Proyectos de Urbanización y su ejecución, todos los elementos de la urbanización que deban ser completados, o mejorados, lo serán cuando se ejecuten esos Proyectos de Urbanización previstos que no están destinados a implantar servicios que ya existen, sino a mejorarlos, incorporar plazas de aparcamiento, completar o mejorar las acometidas actuales, etc., pero a partir de la realidad existente.

#### **3.2 LA NECESIDAD DE ADAPTAR EL PLAN GENERAL A ESA REALIDAD CONTRASTADA.**

Una vez que se ha comprobado que en la zona de la Loma del Zapatero, existe un conjunto de terrenos que cuenta con los servicios necesarios para su consideración como suelo urbano en aplicación de los criterios legales, resulta obligado que se adopten las medidas necesarias para que el Plan General recoja esta realidad en aplicación de los criterios legales, y resulta obligado que se adopten las medidas necesarias para que esa realidad se recoja e incorpore al Planeamiento Municipal, ya que de otro modo existiría una falta de concordancia entre la situación territorial y cierta de un ámbito y lo que recoge el Plan General.

Como además, estas dotaciones de servicios no se han producido mediante actuaciones no autorizadas con desconocimiento de la Administración Municipal, sino por las propias Compañías Suministradoras, no existe razón alguna para penalizar esta realidad de existencia de servicios.

### 3.3 LA NORMATIVA Y LEGISLACIÓN DE APLICACIÓN.

El criterio legal de aplicación en este expediente se basa en el art. 62.1a que dice así:

*Artículo 62. Suelo urbano.*

1. *Constituirán suelo urbano las áreas ya transformadas que el planeamiento urbanístico general clasifique como tal por:*
  - a) *disponer de **acceso rodado** y de los **servicios de abastecimiento y evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica**, debiendo tener los servicios características adecuadas para servir a la edificación existente o prevista en el Plan.*

Dentro del suelo urbano, según nuestra legislación urbanística existen diversas categorías de suelo que se definen en el artículo 63 del T.R.L.S.R.M.

*Artículo 63. Categorías de suelo urbano.*

1. *Tendrán la consideración de suelo urbano consolidado por la urbanización los terrenos en los que no resulte necesario el desarrollo de mecanismos de equidistribución de beneficios y cargas.*
2. *Tendrán la consideración de suelo urbano sin consolidar, los terrenos que el planeamiento delimite como Unidades de Actuación para su ejecución como unidad integrada, entendiendo como tal la que requiera mecanismos de equitativa distribución de beneficios y cargas, y ejecución de proyectos de urbanización.*

En el conjunto de datos, informes e imágenes gráficas que se han aportado en la memoria de información, se ha justificado que en el área delimitada para su consideración como suelo urbano se cumplen las condiciones de disponer de los accesos y servicios necesarios y adecuados para la edificación existente o prevista en el Plan.

Además como también se pretende obtener por parte del Ayuntamiento de Abarán una serie de dotaciones y espacios libres, eso hace necesario que para su equitativo reparto, se tengan que prever esas unidades de actuación que se incorporan a la Modificación, lo que hace también necesaria la previsión de esas Unidades de Actuación.

### **3.4 CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES SOBRE LA VIA PECUARIA.**

De acuerdo con el plano 1.1.2 del Plan General, sobre estructura orgánica del territorio por el extremo oeste del ámbito de la Modificación discurre una vía pecuaria, concretamente la numerada como 15 en dicho plano denominada colada del Barranco del Molax al río Segura, con un ancho de 8 m.

Esta banda se ha recogido en los planos, y actualmente su trazado discurre por un vial existente de un ancho superior a esos 8 m., manteniéndose esas características y ancho actual en la propuesta de ordenación pormenorizada de este proyecto de Modificación del P.G.

Por lo tanto, no existe ningún tipo de afección a esa vía pecuaria que se mantiene con su mismo trazado y ancho, discurriendo por suelo público sin interferencia, y sin ningún menoscabo de la misma. Como es natural su superficie se detrae del cómputo del ámbito de la Modificación.



En el informe de la Dirección General de Patrimonio Natural y Biodiversidad de 14 de junio de 2011 se indica sobre esta vía pecuaria que para cualquier actuación, modificación o cambio de trazado de la vía pecuaria con respecto a su situación actual, se estaría a lo dispuesto en la Ley 3/1995 de 23 de marzo sobre vías pecuarias, debiendo solicitarse para cualquiera de los hechos anteriores que deseen realizarse sobre el trazado de esta Vía Pecuaria la pertinente autorización a la Dirección General de Patrimonio Natural y Biodiversidad, junto con la solicitud deberá remitirse una Memoria Descriptiva y Planos.

Esta necesidad de cumplimiento de la citada Ley deberá tenerse en cuenta para cualquier actuación que se desee realizar en la citada Vía Pecuaria.

### **3.5 CARÁCTER DE ESTA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE ABARÁN.**

Si consideramos únicamente la superficie o los terrenos incluidos en esta Modificación que se refieren a la zona que se clasifica como suelo urbano de actividad económica, esta Modificación tendría el carácter de no estructural, ya que no implica alteración sustancial de los Sistemas Generales, ni tampoco supone cambio de uso global del suelo o de su intensidad.

Todas estas circunstancias se comprueban fácilmente ya que:

- No se afecta a ninguno de los Sistemas Generales previstos en el Plan General.
- Se mantiene el uso global de actividades económicas que el Plan General establece para esta zona y también la intensidad edificatoria que el vigente Plan General tiene asignado a ese suelo urbanizable.

No obstante, con esta propuesta, quedan una serie de restos en el perímetro del actual suelo urbanizable de actividad económica que, por no cumplir las condiciones de disponer de los accesos y los servicios necesarios, no cumplen las condiciones necesarias para su consideración como urbanos.

Como se expone en la Memoria de Ordenación, en cada caso, esos restos se incorporan al tipo de suelo que existe en su entorno, ya sea urbanizable residencial, o incluso no urbanizable.

Por lo tanto en estos casos, que no corresponden al motivo principal de esta Modificación, como sí se varía el uso actual, sí se entra dentro del concepto de Modificación estructural.

### **3.6 EL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTANDARES LEGALES.**

Según establece el artículo 69 del T.R.L.S.R.M., los propietarios de suelo urbano sin consolidar, incluidos en Unidades de Actuación deberán:

- Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos destinados a viales, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local o general establecidas por el planeamiento.
- Ceder los terrenos en los que se localice el 10% del aprovechamiento de la Unidad de Actuación, adquirir a requerimiento de la Administración actuante dicho aprovechamiento por el valor establecido en la legislación vigente para su cesión a aquella. La cesión será del 5% en aquellos casos que el planeamiento lo justifique, por ser necesario para la viabilidad de la actuación.
- Costear la urbanización de la Unidad de Actuación en la misma proporción de aprovechamiento urbanístico que les corresponda, y ejecutarla en los plazos previstos por el planeamiento.

Como se puede comprobar, en la Ley Regional del Suelo las cesiones necesarias para usos dotacionales no están cuantificadas en la propia Ley, sino que serán las que establezca el planeamiento.

Para el análisis de esa cuantificación, en este ámbito de suelo que se prevé como urbano se deben tener en cuenta los siguientes factores:

- Se trata de un suelo terciario y para actividades económicas y no residencial por lo que no existe obligación legal de prever espacios libres de Sistema General.
- Asimismo, en la zona en la que existen servicios, una parte importante de las parcelas están ocupadas por edificaciones, lo que limita mucho la holgura o disponibilidad de terreno de que se disponen para la previsión en su destino dotacional.
- También aunque ahora existen viales capaces de atender las necesidades de accesibilidad, en la ordenación pormenorizada que se incorpora, se aumenta su superficie, no solo para su ampliación sino también para incorporar numerosas áreas de aparcamiento que mejorarán mucho las condiciones de la zona.

Ante esta realidad, y teniendo en cuenta el uso terciario de que se trata, se ha considerado prioritario la obtención por parte de la Administración municipal de una serie de equipamientos o espacios libres equivalentes al 5% de la superficie, lo que resulta muy trabajoso de aceptar por los propietarios que tienen el escaso suelo no edificado que existe en la zona delimitada como urbana.

También es cuantitativamente importante el suelo que, de acuerdo con la ordenación propuesta y el criterio del Organismo responsable de carreteras ocupará el vial de servicio, paralelo a la carretera MU-513 que se ha previsto a lo largo de toda la línea de colindancia con esta en ambos lados de la misma, según la zona de contacto de que se trate.

Este nuevo vial de servicio supone una importante mejora sobre las condiciones y seguridad del tráfico actual en ese tramo de la carretera y redundará en el beneficio de todos los usuarios que desde la CN.301 tengan como origen y destino el núcleo urbano de Abarán.

También afecta a la determinación de usos no edificables en algunos terrenos los informes sectoriales emitidos por la Dirección General de Patrimonio Natural y Biodiversidad, que ha establecido la necesidad de salvaguardar como suelo no susceptible de edificación, y por el contrario merecedor de protección, una zona situada en la zona Nor-este del ámbito objeto de Modificación, lo que ha hecho necesario también su consideración como espacio libre, que se debe mantener en sus condiciones actuales.

Este conjunto de terrenos destinados al uso público y por lo tanto que tienen que ser objeto de cesión, por una u otra de las razones que se han expuesto, afecta a una parte muy importante de los terrenos que actualmente están sin ocupar por las parcelas edificadas y con la ordenación final que se consigue se podrá disponer de un área adecuadamente ordenada y que cuente con un nivel de calidad de servicios análoga al de cualquier suelo urbano que no precise de ninguna actuación adicional.

Sobre la cesión o no del diez por ciento del aprovechamiento y la opción que prevé la Ley Regional del Suelo sobre su cuantificación en el cinco por ciento, se considera que en este caso, se cumplen claramente esas condiciones que harían inviable el desarrollo previsto si no se adoptara esa cifra reducida ya indicada y prevista en la Ley.

No podemos ignorar que en la actualidad la mayoría de los propietarios de terrenos a los que afecta la Modificación, tienen sus industrias y actividades terciarias edificadas y en plena actividad desde hace muchos años, habiendo obtenido en muchos de los casos, sobre todo los más importantes, la correspondiente licencia municipal y autorización de uso por la vía del reconocimiento del interés social.

Como a pesar de todos estos antecedentes, todos esos propietarios van a tener que ceder un porcentaje de ese aprovechamiento que ya tienen materializado desde hace años, y además ceder también el cinco por ciento del terreno para dotaciones públicas y otro tanto para aparcamientos y ampliación del viario, y asimismo costear la terminación o ampliación de una urbanización que a casi todos ellos les es más que suficiente, se puede entender que pretender más que todo esto ya puede abocar este desarrollo a su práctica inviabilidad.

Por todo este conjunto de razones y circunstancias que se han expuesto, se estima plenamente justificado que, de acuerdo con lo que se prevé en la Ley Regional del Suelo, se plantee en el ámbito de esta Modificación una cesión del cinco por ciento del aprovechamiento por parte de los propietarios, en la proporción de sus respectivos derechos, y con las modalidades de cesión de terreno o compensación económica equivalente que prevé la Ley.

### **3.7 JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN QUE SE PROPONE.**

Parece claro que el planeamiento municipal debe reflejar lo más fielmente posible la realidad territorial, siempre que no se trate de actuaciones contra la ordenación que no se deseen consolidar.

No existe duda que la zona de la Loma del Zapatero, objeto de esta Modificación está dotada desde hace años de las infraestructuras de accesibilidad y de los servicios necesarios para su consideración como suelo urbano.

Por lo tanto resulta justificado que mediante esta Modificación pueda concordar la realidad territorial con el planeamiento y con mayor razón sí, gracias a ello, se va a facilitar además la gestión de esa zona, mediante la previsión de Unidades de Actuación que permitirán que el Ayuntamiento de Abarán obtenga terrenos dotacionales y también de uso lucrativo, a la vez que los correspondientes Proyectos de Urbanización permiten mejorar y completar las infraestructuras ya existentes.



Se considera que esta propuesta de Modificación del Plan General de Abarán es conveniente y oportuna, resuelve de la forma más sencilla posible una distorsión urbanística que existe en esta zona, y va a facilitar que el municipio cuente en un plazo relativamente breve, un área de uso terciario en las mejores condiciones posibles para su utilización y creación de riqueza.

## **4. MEMORIA DE ORDENACIÓN.**

### **4.1 OBJETIVOS Y CRITERIOS DEL PLANEAMIENTO.**

Una vez constatada la situación real existente en una zona de la Loma del Zapatero de Abarán, que se encuentra dotada de los acceso y servicios de infraestructuras adecuadas para su consideración legal como suelo urbano, el objetivo de esta Modificación es hacer coincidir la clasificación urbanística que otorga el Plan General a la realidad del territorio, conociendo además que no es una realidad ocurrida en estos últimos años, sino que este proceso de implantación de servicios lleva produciéndose muchos años antes de la entrada en vigor del actual Plan General.

Teniendo en cuenta que lo ya existente ha sido y es suficiente para la progresiva edificación, a lo largo de mucho tiempo, de las industrias actualmente en pleno funcionamiento, la ordenación que se propone está basada en el máximo respeto posible a la realidad existente, incorporando únicamente aquellos ajustes necesarios para mejorar la funcionalidad del viario existente o recogiendo las cuestiones que han sido indicadas por los diversos informes sectoriales que se han emitido.

Los criterios más significativos que se han ido incorporando, de inicio o como resultado de los informes, son los siguientes:

- Incorporación de un vial de servicio a lo largo del límite con la carretera MU-513, con arreglo a los criterios y contenido del informe de la Dirección General de Carreteras de 6 de julio de 2010, para dotar a todas las parcelas de borde, que son la mayoría, de un acceso independiente de la citada carretera, como hoy día resulta obligado en cualquier polígono de actividad económica que linde con un vial de Sistema General de las características de la MU-513.
- Aprovechar los caminos de borde que existen para, mejorándolos, crear viales de borde, que definen mejor los límites de este Polígono y facilita además su separación con respecto a las nuevas áreas colindantes que se crearán en un futuro, probablemente bastante lejano.

- Atender todas las cuestiones que se indican en el informe de la Dirección General de Patrimonio Natural y diversidad, sobre elementos de los que se debe evitar su transformación por tener valores que los hacen merecedores de su conservación.
- A partir del criterio adoptado de obtener un conjunto de terrenos destinados a espacios públicos, equipamientos y dotaciones, se ha previsto una serie de parcelas distribuidas por el conjunto del ámbito de la Modificación, lo que facilitará el proceso de gestión de las Unidades de Actuación previstas, al conseguir que sean más equilibradas entre sí, y permitirá al Ayuntamiento de Abarán disponer de varias parcelas para destinarlas a los fines dotacionales que en cada caso estime más convenientes o necesarios.

Además dentro de este cinco por ciento de la superficie de cesión pública también se incluye, el área que se destina a espacio libre público de acuerdo con las indicaciones del órgano ambiental.

Como resumen de los objetivos de esta Modificación podemos indicar:

- ✕ Adecuar la realidad territorial existente en la zona de la Loma del Zapatero con sus infraestructuras y servicios, al Planeamiento General Municipal.
- ✕ Terminar la ordenación de la zona completando el viario y las redes de servicios existentes, incorporando aparcamientos y desvinculando el tráfico interno de la zona del que discurre por la carretera MU-513.
- ✕ Posibilitar que el Ayuntamiento de Abarán obtenga la cesión gratuita de más de 13.000 m<sup>2</sup> de cesiones para dotaciones y espacios públicos en diversas parcelas para que se destinen a los usos que la Corporación considere convenientes.
- ✕ Propiciar que el Ayuntamiento participe con carácter inmediato de las plusvalías que a lo largo de los años se han ido generando en el proceso de implantación de infraestructuras y servicios.

## **4.2 EXAMEN Y ANÁLISIS DE LAS DIFERENTES ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS.**

Una faceta importante de las diversas alternativas que se han venido evaluando en esta Modificación del Plan General se refiere a la propia delimitación del área que se incluye en la consideración como urbana.

Es evidente que eso se trata de una cuestión meramente objetiva y directamente vinculada a la existencia o no de aquellos servicios e infraestructuras que justifican esa clasificación.

Pero a menudo, la solución no es tan lineal o unívoca, porque siempre se pueden considerar parcelas más o menos amplias atendidas por las redes existentes, o servicios más o menos capaces de atender una determinada demanda.

Finalmente sobre este tema la alternativa que se ha adoptado ha sido la más restrictiva posible, manteniendo la coherencia del ámbito de la Modificación, la continuidad del espacio, y posibilitando que las redes de servicios tengan el tamaño y diseño necesario para su adecuado funcionamiento.

La zona que se propone como urbana, es la que entre las alternativas posibles cumple más fielmente el criterio de disponibilidad de servicios y también permite la mejora del viario, con la implantación de la vía de servicio, la obtención de cesiones por el Ayuntamiento de Abarán y siempre apoyándose en los viales de acceso ya existentes.

## **4.3 DEFINICIÓN DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN.**

Aunque con distinta finalidad de uso, el objeto total de esta Modificación comprende el conjunto de los terrenos que el Plan General de Abarán incluye dentro del área urbanizable de actividad económica de la Loma del Zapatero, aunque solo para una parte de esa área se plantea el cambio de clasificación.



Según el Plan General este área de suelo urbanizable no sectorizado tiene una superficie de 36,35 has, pero dentro de este conjunto, los terrenos que cumplen las condiciones de disponer de accesos adecuados y de los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de electricidad en las condiciones adecuadas sólo tiene una extensión de 26,11 Has.

Se ha incluido en este ámbito el terreno necesario para que sea posible ejecutar las rotondas completas previstas en la carretera MU-513 sin tener que acudir a expropiaciones para poder realizarlas cuando se gestionen esas Unidades de Actuación.

Una vez comprobado cuál es la zona que dispone de los accesos y servicios adecuados, queda un resto de superficie que, ni por los usos actuales, ni por su localización dispersa tiene sentido que se mantenga su carácter de suelo de actividad económica ya que se trata de seis pequeñas zonas distintas y separadas entre sí, que en realidad se pueden considerar como los bordes de ese núcleo central que si tiene servicios e infraestructuras y para todas ellas y cada una con su destino concreto, se considera lo más adecuado su incorporación a la calificación que el Plan General asigna en cada caso a los terrenos colindantes.

Como ya se ha comentado en esta memoria, el origen inicial de este proceso de urbanización y dotación de servicios que ha ido adquiriendo a lo largo de muchos años el área que ahora se plantea como urbana, ha sido su situación inmediata a lo largo de la carretera MU-513 que les proporcionaba acceso y también conexión con servicios ya que por sus márgenes discurrían las redes de agua y alcantarillado que conectan el núcleo de Abarán con el Barrio de San José Artesano.

Pero cuando nos alejamos de esas bandas paralelas a la carretera los usos de los terrenos, además del agrícola, tienen un carácter más residencial, como se puede comprobar con las numerosas viviendas unifamiliares de calidad media-alta que salpican la zona.

Siguiendo estos criterios de adaptación del planeamiento a la realidad y destino natural del territorio, la calificación y clasificación de cada una de las zonas que derivan del actual ámbito de suelo de actividad económica de la Loma del Zapatero será la siguiente:

- Área 1 - con una superficie de 262.194 m<sup>2</sup> pasa a ser 2c urbano actividad económica, con la consideración de no consolidado y dividido en diversas Unidades de Actuación, para gestionar el proceso de equidistribución y terminación de la urbanización.
- Área 2 y 2' - con una superficie de 37.231 m<sup>2</sup> pasa a ser urbanizable residencial incluido en el área Loma del Zapatero-Casa Alcántara. Como las edificaciones existentes en la zona que pasa a ser urbana en muchos casos llegan hasta el borde del límite de la misma, cuando en su caso la zona residencial se desarrolle, deberá adoptar en su ordenación alguna medida de separación de usos, aunque es conocido que las actividades que existen actualmente en esta zona terciaria no tienen incidencia medioambiental totalmente significativa.
- Área 3 - con una superficie de 17.447 m<sup>2</sup> se integra dentro de la zona urbanizable residencial del área de la Loma del Zapatero – Casa Alcántara.

Para el trazado del límite sur de esta zona se ha tenido en cuenta el informe de la Dirección General de Patrimonio Natural y Biodiversidad que indicó que una pequeña banda inicialmente incluida en ella debía considerarse como no urbanizable y por eso se ha incorporado al área nº 4 contigua y que tiene esa clasificación.

Área 4 - con una superficie de 20.752 m<sup>2</sup> pasa a ser no urbanizable secano NUS, integrado en su área colindante.

En esta zona se ha incorporado también la pequeña banda que antes formaba parte del Área 3, atendiendo al criterio del Órgano Medioambiental.

Área 5 - con una superficie de 12.421 m<sup>2</sup> pasa a ser no urbanizable secano NUS, integrado en su área colindante, dado su carácter eminentemente agrícola y su dificultad de integración en un área con desarrollo urbanístico.

Área 6 - con una superficie de 11.628 m<sup>2</sup> pasa a integrarse en el área urbanizable residencial Casa Peña.

Área 7 y 7'- con una superficie de 5.662 m<sup>2</sup> pasa a integrarse en el área urbanizable residencial Cañaicas.

Cuando en el futuro, y en su caso, se desarrolle esta área, deberá tener en cuenta el informe de la Dirección General de Patrimonio Natural y Biodiversidad sobre la existencia de una pequeña zona que tiene carácter forestal y que ocupa parte de esta área, del mismo modo que también se ha tenido en cuenta en el área 1 de esta Modificación.

Área 8 - con una superficie de 1.646 m<sup>2</sup> pasa a ser urbanizable de actividad económica incluido en el área Las Colonias, por el trazado de este límite por el eje de la MU-513.

Área 9 - con una superficie de 591 m<sup>2</sup> pasa a ser Suelo No Urbanizable de Secano NUS, como consecuencia del trazado de este límite por el eje de la carretera MU-513.

En aquellos casos en los que las áreas se destinan a incorporarse a suelo urbanizable residencial como se trata de suelo no sectorizado, no es necesario definir o incorporar ninguna previsión de suelo para los Sistemas Generales de Espacios Libres o de Equipamientos, ya que eso se hará cuando se plantee la sectorización de dichas áreas.

Del mismo modo que se ha justificado la integración de las áreas residuales nº 2, 3, 6 y 7 a sus correspondientes zonas colindantes de uso residencial previstas así en el Plan General de Abarán, también es conveniente explicar las razones por las que se le da el tratamiento que se propone para las áreas 4, 5 y 9, que pasan a considerarse como suelo no urbanizable NUS.

En el área 4: se trata de una zona mayoritariamente montuosa, con una acusada pendiente y unos aterrazamientos para su cultivo de frutales que es el uso que tiene actualmente en su mayor parte. Esta zona abancalada tiene una orientación sur separada por la pequeña cumbre de las áreas más volcadas hacia la carretera MU-513 con mayor vocación y posibilidades de urbanización.

Aunque el informe de la Dirección General de Patrimonio Natural, señala el carácter forestal de esa pequeña banda de terreno que ahora se incorpora a este suelo NUS, como todo el entorno según el Plan General tiene carácter de no urbanizable de secano, sin ninguna expectativa de desarrollo urbanístico, no parece justificada la consideración de esa pequeña banda de apenas 2.770 m<sup>2</sup> como suelo de protección, considerándose suficiente su incorporación al suelo NUS.

En el área 5: la situación de esta zona es algo más compleja, porque en ella existe una amplia casa rural, con sus patios, porches, corrales, y el resto de terreno es mayoritariamente zona de cultivo.



Pero está claro que se encuentra físicamente separada por un camino de la zona que cuenta con los servicios propios de su actividad económica, que en esta área cinco no existe ninguna actuación o edificación de este tipo ni redes de servicios que así lo permitan, por lo que se estima coherente su integración en el tipo de suelo que existe en su entorno y que el Plan General vigente clasificó como NUS.

En el área 9: Como se ajusta el límite al eje de la carretera MU-513, esta pequeña porción de terreno pasa a ser N.U.S.

Por las razones que se han expuesto se considera que está justificado el distinto tratamiento y clasificación que en esta Modificación del Plan General se otorga a las diversas zonas de la inicial área urbanizable de actividad económica del Plan General vigente en la Loma del Zapatero.

Se incorpora a esta documentación la descripción de cada una de las áreas urbanizables que resultan afectadas en la superficie que les asigna el Plan General por esta Modificación, para que se sustituyan, actualizadas, por las que ahora se proponen.

Otra cuestión que exponemos se refiere a la calificación concreta que se otorga a la nueva zona urbana, que dispone de los accesos y las infraestructuras de servicios adecuados para tal consideración.

Los condicionantes de los que partimos son los siguientes:

- ⇒ Si, como ya se ha indicado, en lo que a la finalidad básica de esta Modificación se pretendía evitar que tuviera carácter estructural, manteniendo el uso y la intensidad, en la parte que se clasifica como urbana, que es la que mayoritariamente mantiene ese uso global, se debe conservar esa edificabilidad de 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> bruta que el Plan General vigente otorga a esa área urbanizable de la Loma del Zapatero.

Como se expone en el apartado de justificación numérica, teniendo en cuenta la proporción de viario y dotaciones públicas que quedan en la nueva zona, esa edificabilidad bruta de  $0,6 \text{ m}^2/\text{m}^2$  en el conjunto del ámbito es incluso algo superior a la que resulta de asignar la de  $0,8 \text{ m}^2/\text{m}^2$  de edificabilidad sobre parcelas netas de la nueva ordenación, por lo que si adoptamos esta edificabilidad de  $0,8 \text{ m}^2/\text{m}^2$  de edificabilidad en esas nuevas parcelas resulta una edificabilidad del conjunto ligeramente inferior a la actual del Plan General.

Sin embargo esta edificabilidad de  $0,8 \text{ m}^2/\text{m}^2$  sobre parcela neta, no es asimilable a ninguna de las dos ordenanzas de zona industrial de edificación cerrada a 2a o edificación abierta 2b del Plan General

No se puede asimilar con ordenanza 2a, porque es la misma, con una ocupación máxima del 100% y una altura máxima de 2 plantas, la edificabilidad neta es del orden de  $2 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ; y tampoco a la ordenanza 2b, porque tiene una ocupación máxima del 60% y una altura máxima de 2 plantas, lo que supone una edificabilidad real de  $1,2 \text{ m}^2/\text{m}^2$  aproximadamente.

Por lo tanto, si asimiláramos nuestra zona a cualquiera de estas dos que existen en el Plan General, se estaría superando los  $0,8 \text{ m}^2/\text{m}^2$  por parcela neta, que es la equivalente que el Plan General asigna a ese suelo urbanizable y que se desea mantener como límite.

- ⇒ La otra cuestión se refiere al uso de esta zona urbana que se incorporaría al Plan General. Dicho Plan no tiene ninguna zona de suelo urbano en la que el uso previsto sea el de actividad económica, sino únicamente las zonas 2a y 2b de uso industrial, con los usos preferentes que se definen en el artículo 8 de la Ordenanza sobre condiciones generales de uso de la edificación.

Sin embargo se ha considerado que el concepto de actividad económica que el Plan General otorga a esta zona tiene un carácter y posibilidades más amplias que el mero uso industrial, ya que en el mismo, también están englobados otros como: el comercial, administrativo, hotelero, sala de reunión y espectáculos, regulados respectivamente en los artículos 6, 7, 9, 10 y 11 de la Ordenanza sobre condiciones generales de uso de la edificación del Plan General de Abarán.

Consideramos justificado en base a las razones que se han expuesto, la incorporación de una nueva ordenanza al Plan General para esta zona urbana que se denomina 2c suelo de actividad económica, y en la que se tienen en cuenta las características de edificabilidad y usos posibles que son específicos de la misma.

#### **4.4 JUSTIFICACIÓN NUMÉRICA Y CUANTIFICACIÓN DE DOTACIONES.**

##### **4.4.1 Datos de base de los que se parten.**

Las superficies de todos los terrenos que están afectados por esta Modificación Puntual del Plan General de Abarán se corresponde con el área urbanizable de actividad económica Loma del Zapatero, definida así en dicho Plan.

Esta superficie, obtenida a partir de las cartografías actualizadas que se ha elaborado para este proyecto, ha resultado de 371.421 m<sup>2</sup>.

#### **4.4.2 Distribución de esta superficie global entre las diversas calificaciones que se incluyen en esta modificación.**

Según se ha indicado en el apartado 4.3 de esta memoria, como solo se propone para su clasificación como urbano aquellos terrenos que cumplen las condiciones legales para ello se indican en el art. 62.1.a) del T.R.L.S.R.M. sobre accesibilidad y servicios existentes, el resto, como se trata de trozos residuales sin entidad propia para un desarrollo autónomo, se integra respectivamente en la zonificación que tienen en cada caso los terrenos circundantes, y las superficies de cada uno de ellos son las siguientes:

Zona que se clasifica como urbana .....	262.194,00 m <sup>2</sup>
Zona urbanizable residencial incluida en el área Loma del Zapatero- Casa Alcántara:	
Zona 2 y 2' .....	37.231,00 m <sup>2</sup>
Zona 3 .....	17.447,00 m <sup>2</sup> ..... 54.678,00 m <sup>2</sup>
Zona urbanizable residencial incluida en área Casa Peña .....	11.628,00 m <sup>2</sup>
Zona urbanizable residencial incluida en área las Cañaicas .....	5.662,00 m <sup>2</sup>
Zona urbanizable de actividad económica incluida en área Las Colonias .....	1.646,00 m <sup>2</sup>
Zona no urbanizable secoano incluida en esa área:	
Zona 4 .....	20.752,00 m <sup>2</sup>
Zona 5 .....	12.421,00 m <sup>2</sup>
Zona 9 .....	591,00 m <sup>2</sup> ..... 33.764,00 m <sup>2</sup>

---

Total superficie afectada .....	369.572,00 m <sup>2</sup>
---------------------------------	---------------------------

Si a esta superficie se le añaden los 1.849 m<sup>2</sup> de vía pecuaria, se llega a los 371.421 m<sup>2</sup> que coinciden con el área prevista en el Plan General.



Se han respetado estas superficies para que se pueda comprobar su concordancia con el área urbanizable de actividades económicas del Plan General vigente. No obstante se deben hacer dos salvedades, que motivan una pequeña variación de estas superficies:

- ⇒ La nueva zona urbana es atravesada por un pequeño tramo de vía pecuaria, de acuerdo con el plano correspondiente del Plan General concretamente la Colada del Barrio del Molax al río Segura, con un ancho de 8 metros y una superficie total dentro del ámbito de 1.849,00 m<sup>2</sup>.

En consonancia con la Normativa sectorial de aplicación se considera esta superficie como Sistema General existente de Dominio Público y se suprime la superficie del cómputo de la zona urbana a los efectos de justificación de edificabilidad, cálculo de aprovechamientos, cesiones, etc.

- ⇒ Asimismo, para el cumplimiento del informe sectorial emitido por la Dirección General de Carreteras, se han considerado dentro del ámbito la totalidad del terreno necesario para la ejecución en su momento de las dos rotondas previstas en la carretera regional MU-513 con el fin de que la gestión de la Unidad de Actuación correspondiente permita disponer de los terrenos necesarios para tal fin, y se evite tener que acudir a expedientes de expropiación que resultan inadecuados e injustos en este caso.

Por esas dos razones la zona urbana, que se prevé en este Proyecto es la siguiente:

Según los límites originales del Plan General vigente .... 263.100,68 m<sup>2</sup>

Incremento para la inclusión de las rotondas ..... 942,32 m<sup>2</sup>

---

Suma ..... 264.043,00 m<sup>2</sup>

Supresión del Sistema General vía pecuaria ..... 1.849,00 m<sup>2</sup>

---

TOTAL ..... 262.194,00 m<sup>2</sup>

#### 4.4.3 Justificación numérica de la zona urbana.

A partir de la superficie 262.194,00 m<sup>2</sup>, que es la que tiene de forma efectiva la zona urbana, los parámetros que resultan obligados serían:

Viario ..... 56.214,55 m<sup>2</sup>

Dotaciones públicas

Zonas verdes ..... 5.710,00 m<sup>2</sup>

Equipamientos ..... 7.399,00 m<sup>2</sup>

---

Suma ..... 13.109,00 m<sup>2</sup>

Servicios Urbanos ..... 300,44 m<sup>2</sup>

Infraestructura conducción ..... 453,72 m<sup>2</sup>

Parcelas netas uso actividad económica..... 192.123,77 m<sup>2</sup>

---

Total ..... 262.194,00 m<sup>2</sup>

La edificabilidad total que resultaría aplicando a esta superficie la de 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> prevista en el Plan General vigente para el ámbito de la Loma del Zapatero sería:

$$262.194,00 \text{ m}^2 \times 0,6 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 157.316,40 \text{ m}^2 \text{ edificables}$$

Y como edificabilidad unitaria de las parcelas netas edificables si distribuimos esa edificabilidad obtenida sería:

$$\frac{157.316,40 \text{ m}^2}{192.116,29 \text{ m}^2} = 0,8188 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

Para regularizar la cifra y simplificar su manejo, en la Ordenanza 2c que se crea en esta Modificación para esta zona se adopta la edificabilidad unitaria de 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

El cuadro de superficies y edificabilidades pormenorizado por manzanas y usos es el siguiente:

#### ORDENACION PORMENORIZADA ZONA 2c

##### Zona Urbana no consolidada 2c. Actividad económica.

MANZANA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%
M.1	53.954,00 m <sup>2</sup>	43.163 m <sup>2</sup>	0,80	
M.2	7.686,00 m <sup>2</sup>	6.149 m <sup>2</sup>	0,80	
M.3	16.087,00 m <sup>2</sup>	12.870 m <sup>2</sup>	0,80	
M.4	2.272,00 m <sup>2</sup>	1.818 m <sup>2</sup>	0,80	
M.5	33.869,00 m <sup>2</sup>	27.095 m <sup>2</sup>	0,80	
M.6	13.558,00 m <sup>2</sup>	10.846 m <sup>2</sup>	0,80	
M.7	13.104,00 m <sup>2</sup>	10.483 m <sup>2</sup>	0,80	
M.8	14.084,00 m <sup>2</sup>	11.267 m <sup>2</sup>	0,80	
M.9	27.217,29 m <sup>2</sup>	21.774 m <sup>2</sup>	0,80	
M.10	4.668,00 m <sup>2</sup>	3.734 m <sup>2</sup>	0,80	
M.11	5.617,00 m <sup>2</sup>	4.494 m <sup>2</sup>	0,80	
<b>TOTAL</b>	<b>192.116,29 m<sup>2</sup></b>	<b>153.693,00 m<sup>2</sup></b>		<b>73,27%</b>

#### Dotacional

##### Equipamiento

MANZANA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%
E.1	2.017,00 m <sup>2</sup>	Según Ordenanza 3a del Plan General		
E.2	4.305,00 m <sup>2</sup>			
E.3	1.077,00 m <sup>2</sup>			
<b>TOTAL</b>	<b>7.399,00 m<sup>2</sup></b>			<b>2,82%</b>

#### Zonas verdes

MANZANA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%
ZV.1	5.710,00 m <sup>2</sup>			
<b>TOTAL</b>	<b>5.710,00 m<sup>2</sup></b>			<b>2,18%</b>

<b>Total Dotacional</b>	<b>13.109,00 m<sup>2</sup></b>	<b>5,00%</b>
-------------------------	--------------------------------	--------------

#### Servicios Urbanos

MANZANA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%
E. Residuos	300,44 m <sup>2</sup>			
<b>TOTAL</b>	<b>300,44 m<sup>2</sup></b>			<b>0,11%</b>

#### infraestructura conducción

MANZANA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%
	453,72 m <sup>2</sup>			
<b>TOTAL</b>	<b>453,72 m<sup>2</sup></b>			<b>0,17%</b>

#### Viario y Aparcamiento

<b>TOTAL</b>	<b>56.214,55 m<sup>2</sup></b>	<b>21,45%</b>
--------------	--------------------------------	---------------

#### SUPERFICIE TOTAL

<b>262.194,00 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00%</b>
---------------------------------	----------------

#### Sistema General Vía Pecuaria

VP.1	1.849,00 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>1.849,00 m<sup>2</sup></b>

#### TOTAL (incluido SS.GG.)

<b>264.043,00 m<sup>2</sup></b>
---------------------------------

#### **4.4.4 Sobre la cesión de aprovechamiento.**

Ya se ha expuesto anteriormente en esta memoria que, según el artículo 69 del T.R.L.S.R.M., la cesión genérica del 10% del aprovechamiento en suelo urbano podrá reducirse al 5% en aquellos casos que el planeamiento lo justifique para asegurar la viabilidad de la actuación.

En el caso de esta Modificación del Plan General, concurren las siguientes circunstancias a tener en cuenta y que respaldan poder acogerse a esta opción que prevé la Ley Regional del Suelo:

- ✖ Una parte mayoritaria de las parcelas que se incluyen en este ámbito y que están edificadas y desarrollando su actividad económica, en su momento obtuvieron la correspondiente licencia, tras la autorización de uso por considerarlas de interés social, sin ningún tipo de condicionantes u obligación futura, por lo que difícilmente ahora se les podría imponer una carga de cesión, cuando ni tienen intención de nuevas construcciones ni en muchos casos posibilidad física para ello.

Por lo tanto, la aplicación de ese diez por ciento de edificabilidad a ceder por parte de las parcelas que contando con los servicios, como es el caso, están en disposición de edificar, sería minoritaria y por supuesto muy inferior al 50% del total del 10% como se plantea en este Proyecto.

- ✖ Durante los años transcurridos, anteriores al vigente Plan General, en los que de forma simultánea se ha ido produciendo la implantación de servicios y la autorización de edificación, en ningún momento se han condicionado esas autorizaciones a una futura obligación de cesión de aprovechamiento.

Tampoco la legislación urbanística regional del suelo cuantifica cuál debe ser la proporción de esas cesiones, sino que únicamente indica que deberá cederse si así lo establece el Plan.



Se debe tener en cuenta además que, como en las parcelas ya edificadas que obtuvieron la correspondiente licencia en su momento no es posible obtener el terreno destinado a cesión para dotaciones públicas, todas ellas tendrán que compensar económicamente a los propietarios cuyas parcelas no están edificadas, y en las que sí es posible obtener las citadas dotaciones.

- ✕ En la actualidad, en la zona considerada como urbana, ya existe un nivel de viario, accesibilidad y servicios que es suficiente para atender las necesidades de las actividades económicas implantadas, ya que disponen de acceso, suministro de agua, luz, y alcantarillado y por lo tanto, desde su punto de vista no necesitarían más y opinan de este expediente que es una carga que les viene encima desproporcionada e injustificada.

Sin embargo, desde el punto de vista público, en desarrollo de las previsiones de esta clasificación como suelo urbano, y por medio de la gestión de las diversas unidades de actuación previstas, se redactarán los correspondientes proyectos de urbanización de cada una de ellas, para completar y mejorar el viario existente, dotarlo de aceras y aparcamientos, se ejecutará la vía de servicio que libere la carretera regional MU-513 del tráfico propio del Polígono, etc.

Por este conjunto de razones, se considera que existe un adecuado equilibrio entre los beneficios y cargas que tienen que asumir el conjunto de los propietarios con estos conceptos básicos, que son:

- Ampliación y mejora del viario e incorporación de aparcamientos
- Mejora y renovación cuando sea conveniente, de las redes de servicios existentes.
- Cesión de dotaciones públicas por el 5% de la superficie.
- Cesión del 5% del aprovechamiento total de la zona urbana mediante la entrega de su equivalencia económica.

De otra manera las cargas resultantes serían inasumibles, lo que impediría la colaboración de los propietarios, continuándose con una situación de estancamiento o inactividad que perjudica por igual a los intereses privados y a los públicos.

#### **4.5 CRITERIOS DE GESTIÓN Y DESARROLLO. UNIDADES DE ACTUACION.**

Cuando se haya producido la aprobación de esta Modificación Puntual del Plan General de Abarán, quedará todavía, a partir de esa nueva situación del planeamiento, un camino que recorrer que consiste en gestionar estas previsiones, repartir cargas y beneficios y completar la urbanización en aquellos aspectos que eso sea necesario.

Teniendo en cuenta la complejidad de la zona, la diferente situación en la que se encuentran unas y otras parcelas, y la reticencia que mostrarán siempre algunos de los propietarios afectados para colaborar en este reparto de cargas, hace necesario que se simplifique este proceso reduciendo el ámbito de esa gestión y desarrollo, mediante la previsión de diversas Unidades de Actuación.

Después de estudiar la información que proporcionan los datos catastrales (siempre sujeta a pequeños ajustes, por no haberse incorporado todavía alguna transacción efectuada), se han delimitado cuatro Unidades de Actuación, que responden a áreas territoriales lo más homogéneas posibles, dentro de los márgenes que permite la legislación urbanística.

Hubiera sido conveniente haber podido delimitar alguna Unidad de Actuación más, pero el condicionante que ha derivado del informe de la Dirección de Patrimonio Natural y Biodiversidad con la necesidad de preservación de los terrenos situados en la zona Nor-Este de la actuación, con la superficie mínima necesaria para atender los criterios del Órgano Medioambiental, ha obligado a la delimitación de unidades de mayor tamaño de lo deseado para cumplir las condiciones de equilibrio entre unas y otras.

A estas Unidades de Actuación, aunque se indica una secuencia de desarrollo, nada impide que, si así lo desean los propietarios respectivos puedan acometer su ejecución, ya desde el momento de la aprobación de la Modificación del Plan General, simultaneándose la gestión y ejecución de varias a la vez.

Esta segunda opción de desarrollo paralelo en el tiempo de todas ella sería la mejor de las soluciones posibles desde el punto de vista de la Administración Municipal, ya que de ese modo se obtendría la adecuación unitaria del viario y de los servicios de manera más efectiva e incluso más económica.

Otra posible modalidad que también optimizaría los recursos y probablemente minoraría las cargas económicas, sería la ejecución de las mejoras previstas en las redes de servicios por parte de las Compañías Suministradoras, repartiendo posteriormente los costes proporcionalmente entre las diversas unidades.

También pueden existir acuerdos de colaboración entre Unidades de Actuación, haciendo proyectos conjuntos para la mejora de determinados servicios y consiguiendo de este modo evitar discontinuidades y mejorando la efectividad e inmediatez de sus inversiones.

En el cuadro adjunto, se recogen las magnitudes y características de su superficie y edificabilidad de las diversas Unidades de Actuación y su comparación con la del conjunto, para comprobar que las diferencias entre ellas se encuentran dentro del margen que permite el art. 170.3.b del T.R.L.S.R.M.:

### CUADRO DE EQUILIBRIO ENTRE UNIDADES

	SUPERFICIE TOTAL	VIARIO	%	DOTACIONES	%	PARCELA NETA A+A	%	SUELO PÚBLICO	%	VIA PECUARIA	SERVICIOS URBANOS	INFRAESTRUCTURA CONDUCCIÓN
UNIDAD DE ACTUACIÓN 1	93.701,00 m <sup>2</sup>	16.740,56 m <sup>2</sup>	17,87%	6.322,00 m <sup>2</sup>	6,75%	70.338,00 m <sup>2</sup>	75,07%	23.062,56 m <sup>2</sup>	24,61%	1.849,00 m <sup>2</sup>	300,44 m <sup>2</sup>	
UNIDAD DE ACTUACIÓN 2	58.453,00 m <sup>2</sup>	14.923,00 m <sup>2</sup>	25,53%	0,00 m <sup>2</sup>	0,00%	43.530,00 m <sup>2</sup>	74,47%	14.923,00 m <sup>2</sup>	25,53%			
UNIDAD DE ACTUACIÓN 3	36.486,00 m <sup>2</sup>	9.824,00 m <sup>2</sup>	26,93%	0,00 m <sup>2</sup>	0,00%	26.662,00 m <sup>2</sup>	73,07%	9.824,00 m <sup>2</sup>	26,93%			
UNIDAD DE ACTUACIÓN 4	73.554,00 m <sup>2</sup>	14.726,99 m <sup>2</sup>	20,02%	6.787,00 m <sup>2</sup>	9,23%	51.586,29 m <sup>2</sup>	70,13%	21.513,99 m <sup>2</sup>	29,25%			453,72 m <sup>2</sup>
TOTAL	262.194,00 m <sup>2</sup>	56.214,55 m <sup>2</sup>	21,45%	13.109,00 m <sup>2</sup>	5,00%	192.116,29 m <sup>2</sup>	73,27%	69.323,55 m <sup>2</sup>	26,44%	1.849,00 m <sup>2</sup>	300,44 m <sup>2</sup>	453,72 m <sup>2</sup>



Como se puede comprobar en este cuadro, al ser la edificabilidad unitaria neta de todas las parcelas, homogénea e igual a  $0,8 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , para todas ellas, el aprovechamiento de cada Unidad de Actuación es directamente proporcional a la superficie de sus parcelas edificables de uso de actividad económica, o en otro sentido, sus cargas son bastantes proporcionales a las superficies de cesión, ya que no se prevén costes significativos por causa de indemnización porque los terrenos de cesión se han dispuesto en parcelas libres de edificación.

Examinando los porcentajes de cesión que resultan en cada una de las Unidades de Cesión, se comprueba que las diferencias de aprovechamiento de todas ellas están dentro de los márgenes que ya se ha indicado que establece el artículo 170 3b del T.R.L.S.R.M.

Como sistema de actuación se ha previsto para el conjunto de las Unidades de Actuación el de cooperación, por ser el sistema que ha establecido el propio Plan General vigente para la gestión y desarrollo de las Unidades de Actuación que tiene delimitadas y por ser conocida la falta de iniciativa que suelen tener los propietarios de estos suelos que cuentan con los servicios que ellos consideran necesarios y suficientes y además destinados a actividades económicas y en la mayoría de los casos para autoconsumo.

Las actuaciones se desarrollarán en cada caso con los criterios que para este Sistema de Cooperación establecen en los artículos 183 y siguientes del T.R.L.S.R.M.

No obstante, los propietarios de cualquiera de las Unidades de Actuación, con los porcentajes que en cada caso establece la legislación, y los requisitos necesarios para ello, podrán solicitar el cambio de Sistema, que permita facilitar el desarrollo de la Unidad de Actuación correspondiente.

#### 4.6 PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

Una vez que ya se ha establecido el sistema de actuación con el que se actuará en cada una de las Unidades que se han delimitado, este Programa de Actuación tiene como finalidad, establecer una secuencia temporal que consideramos más adecuada para su desarrollo, en base a la situación de los terrenos, la estructura de la propiedad y el resto de las circunstancias que afectan al mismo así como la conveniencia de ir completando los accesos y las redes existentes de la forma técnicamente más adecuada.

No obstante, como ya se ha indicado, si ante la Administración Municipal se demuestra la voluntad de una parte significativa de los propietarios de cualquiera de las Unidades de Actuación, éstas se podrán desarrollar simultáneamente o al menos con poca diferencia de calendario entre sí.

En esta Modificación se plantean unos plazos de desarrollo en los que el Orden de prelación responde únicamente a que se considera adecuado iniciar la gestión con aquellas unidades que tienen un mayor nivel en la dotación de servicios y viales con mejor urbanización, ya que eso es un índice de que a lo largo de los casos los propietarios de esos terrenos han demostrado una mayor voluntad de desarrollo de la urbanización, para así ir completando la red de servicios, lo que supone un factor inductor para que también se gestionen aquellas Unidades de Actuación con algo de menor nivel de servicios.

La secuencia de desarrollo que se prevé es la siguiente:

Unidad de Actuación 1: preparación de los proyectos de reparcelación y urbanización para el inicio del trámite de aprobación dentro del año siguiente a la aprobación definitiva de esta Modificación Puntual del Plan General.

Unidad de Actuación 2: preparación de los proyectos de reparcelación y urbanización para su tramitación dentro de los dos años siguientes a la aprobación definitiva de esta Modificación Puntual del Plan General.

Unidad de Actuación 4: preparación de los proyectos de reparcelación y urbanización para su tramitación dentro de los tres años siguientes a la aprobación definitiva de la Modificación del Plan General.

Unidades de Actuación 3: preparación de los proyectos de reparcelación y urbanización para su tramitación dentro de los cuatro años siguientes a la aprobación definitiva de la Modificación Puntual del Plan General.

En cada caso, y con carácter previo, se deberá tramitar el correspondiente Programa de Actuación en los términos y con el alcance que se indica en el artículo 172 y siguientes del T.R.L.S.R.M.

## 5. SOBRE LAS DIRECTRICES DE SUELO INDUSTRIAL

Según el Título tercero del libro tercero de las Directrices de suelo industrial de la Región de Murcia, los principios básicos para la gestión y urbanización del suelo destinado a actividades industriales que se desarrolla en su capítulo I, está destinado específicamente a actividades industriales en suelo no urbanizable y urbanizable sin sectorizar, lo que se concreta en los artículos 37 a 41 de dichas directrices.

En este expediente de Modificación del Plan General de Abarán, por las razones que ya se han justificado en el mismo, se está reconociendo la situación de urbano, que tiene un grado de servicios, de infraestructuras y de edificaciones que justifican tal clasificación.

En el artículo 41 de las Directrices, se indica que en el desarrollo de suelo urbanizable para uso industrial, los planes parciales y especiales que se realicen sobre suelo urbanizable sectorizado o sin sectorizar, de uso industrial, deberán destinar en todo caso un 20% de la superficie del Sector a usos de protección y mejora ambiental.

Resulta evidente que en este caso no se trata de desarrollo mediante planes parciales o especiales sino de la consideración de esta área como suelo urbano en el ámbito que así se ha justificado, por lo tanto no le es de aplicación, esa necesidad de superficie de mejora ambiental, que en todo caso no sería posible por el nivel de edificaciones que ya existen en el ámbito.

Según el apartado 3 del artículo 41, cuando mediante una Modificación del Planeamiento General se realice un desarrollo pormenorizado que no precise de posterior aprobación de instrumento de planeamiento de desarrollo se deberá cumplir lo que se indica en el apartado 2 de dicho artículo.



En este documento de la Modificación del Plan General se recogen las determinaciones de dicho apartado 2 del artículo 41 de las Directrices, con la excepción de la previsión de la reserva de suelo de protección y mejora ambiental, ya que no resulta físicamente posible, a no ser que se plantee la demolición de parte de las edificaciones existentes, lo que haría inviable, por el coste de las indemnizaciones la gestión de las Unidades de Actuación previstas.

La ordenación que se contiene prevé:

- El trazado del sistema básico de accesibilidad.
- La localización de las infraestructuras internas y su conexión con los Sistemas Generales.
- La ordenación de las zonas edificables, y su altimetría.
- La delimitación de fases y módulos de desarrollo.
- La protección de aquellos elementos que así se han considerado como necesarios por el órgano ambiental y los culturales también indicados por el Organismo competente.

Con respecto a la determinación que sobre las condiciones de actuación en los frentes de carretera que se indican en el art. 42 de las Directrices, debemos reseñar de nuevo que no se trata de una nueva implantación de un área industrial, como se indica en el apartado 3 de ese artículo, limitando la superficie, longitud de fachadas, accesibilidad, usos y distancias a otras industrias, sino de la incorporación de un suelo de actividad económica, existente desde mucho antes de la existencia de las propias Directrices de Suelo Industrial, y que cuenta en su situación actual, con todos los servicios para su consideración como urbano.

Otra cuestión a justificar es la indicación del apartado 3 del art. 26 de las Directrices sobre el establecimiento de zonas o bandas de protección en el entorno del suelo industrial que limite con el suelo residencial, las cuales podrán coincidir con zonas verdes y equipamientos.

De nuevo nos encontramos con unos criterios que tienen sentido y posibilidades de implantación cuando se trata de ordenar un suelo previamente a su edificación, pero que no resulta así de fácil cuando, como sucede en este caso, lo único que se pretende es incorporar al suelo urbano un área dotada de los servicios necesarios, y además, con un elevado grado de ocupación por edificaciones existentes desde hace bastantes años.

Como además se ha sido todo lo restrictivo que ha sido necesario para incorporar únicamente aquellas zonas que efectivamente disponían del nivel de accesibilidad y accesos necesarios, el ámbito clasificado como urbano, es reducido, y en muchos casos su perímetro de borde llega hasta la inmediatez con edificaciones existentes, con lo que el establecimiento sobre ellas de bandas de protección inedificables o de usos dotacionales y de espacios libres conllevan inevitablemente la necesidad de demoler las edificaciones existentes, lo que no se considera viable.

Como a lo largo de la mayoría de las colindancias con áreas urbanizables no sectorizadas de uso residencial, se han incorporado terrenos que el vigente Plan General prevé como de actividad económica, podríamos considerar, que los terrenos para esas bandas de protección que indica el art. 26 de las Directrices se están aportando y proporcionando en esta zona de terreno que se incorpora al suelo urbanizable residencial el espacio necesario para su implantación futura.

Con independencia de esa previsión de que sea en el suelo urbanizable no sectorizado residencial que, sobre todo por el Sur y el Este linda con el suelo de actividad económica se dispongan esas bandas de protección, también en esta zona urbana se ha adoptado una medida de separación de usos, que consiste en disponer de un retranqueo obligado de 10 m. para las edificaciones de uso no dotacional o de espacio libre que, no estando actualmente edificada, se encuentre en la zona de colindancia con el suelo residencial.

Como además, en esos bordes, se han previsto varios ensanchados sobre lo que existe actualmente por la incorporación de aceras, y aparcamientos la separación mínima real que va a existir a lo largo de ese lindero cuando se vayan realizando las nuevas construcciones será de 20 ó 25 metros según el tipo de vial de que se trate.

## **6. CUMPLIMIENTO DE LOS INFORMES SECTORIALES EMITIDOS DURANTE LA TRAMITACIÓN DE ESE EXPEDIENTE DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ABARÁN.**

Aunque a lo largo de esta memoria se han ido haciendo referencias sobre la incorporación de las cuestiones y contenido de los informes sectoriales emitido se considera conveniente incluir una recopilación o resumen de los mismos para su mejor comprensión y comprobación.

### **6.1 INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS DE LA CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.**

En dicho informe se indican las siguientes cuestiones que se deben tener en cuenta para obtener informe positivo de dicho Organismo.

- a) Todo el espacio necesario para la ejecución de las glorietas que se han previsto en la carretera MU-513 deben incluirse en el ámbito de la Modificación para disponer del terreno y posibilitar su ejecución.*

Así se ha hecho, incorporando la totalidad de la zona necesaria para dichas glorietas lo que permitirá su ejecución sin dificultad.

- b) Sobre el diseño de las glorietas se deben incorporar isletas deflectoras y aumentar los radios de giro.*

Se ha modificado el diseño de la glorieta en donde confluyen las manzanas 6, 7, 9 y 10, para cumplir con los criterios de diseño que marcan las Instrucciones de aplicación.

- c) La vía de servicio prevista debe ser continua, con conexión con la MU-513 únicamente por las glorietas y la mediana debe tener un ancho mínimo de 1,5 m.*

Se han incorporado las modificaciones que en cada caso han sido necesarias para cumplir estas cuestiones.

- d) La Línea de edificación a lo largo de la MU-513 se deberá establecer a 25 m. del borde exterior de la calzada.*

Así se ha marcado en el plano de alineaciones a todo lo largo de la carretera MU-513.

- e) No se dispondrán de espacios de aparcamiento adosados a la carretera MU-513 debiendo estar en todo caso separados de la carretera mediante una mediana separadora de 1,5 m.*

Se ha dispuesto la mediana corrida a lo largo de la carretera, lo que imposibilita acceder desde la carretera a los aparcamientos que se han previsto en la vía de servicio.

- f) Las infraestructuras necesarias para la dotación de servicios deberán ubicarse fuera de la zona de dominio público de la carretera.*

En las Normas de esta Modificación se indica que en los futuros proyectos de urbanización que se redacten en desarrollo de las Unidades de Actuación previstas, se deberá cumplir esta condición.

- g) Las obras de urbanización comprendidas dentro de las zonas de protección de la carretera MU-513, así como los accesos deberá ser objeto de autorización por parte de la Dirección General de Carreteras, mediante la presentación del proyecto de urbanización y/o proyecto de accesos.*

Así se indica en las Normas de esta Modificación.



## 6.2 INFORME DE LA CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL SEGURA.

En su escrito de fecha 26 de octubre de 2010 este organismo de Cuenca indica dos cuestiones:

*a) Protección del dominio público hidráulico y del régimen de corrientes.*

Sobre este tema concluye en este informe que la actuación urbanística Loma del Zapatero no afecta al dominio público hidráulico ni a sus zonas de protección; así como tampoco al sistema de corrientes de cauce alguno.

*b) Existencia de recursos hídricos para satisfacer las demandas de la actuación.*

Sobre esta cuestión nos remitimos al informe que ha aportado la empresa Suministradora Aqualia en el que se señala que el ámbito de la modificación está en la actualidad adecuadamente atendido por dos redes, con suministro suficiente siendo únicamente necesaria la renovación de algunos de los elementos y acometidas existentes, lo que se tendrá en cuenta y ejecutará en los proyectos de urbanización para completar o mejorar las infraestructuras actuales en cada una de las unidades de actuación que se han previsto.

Se debe recordar que, de acuerdo con el número de abonados ya existentes cuya extensión se recogen en los planos de información entregados por Aqualia, la gran mayoría de los terrenos del ámbito ya disponen en la actualidad de la correspondiente acometida y llevan consumiendo agua desde hace muchos años, siendo conocido perfectamente por esta Compañía Suministradora su consumo actual y sus posibilidades de atención.

### **6.3 INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE PATRIMONIO NATURAL Y BIODIVERSIDAD.**

En este informe de fecha 28 de septiembre de 2010, se indica al inicio del mismo que el ámbito del Proyecto de Modificación no se localiza dentro de los límites de ningún Espacio Natural Protegido de la Región de Murcia, ni de figuras de la Red Natura 2000.

Si se corrobora que se afecta a la vía pecuaria Colada del Barranco del Molar al Río Segura, como ya se ha indicado en el correspondiente apartado de esta memoria de la Modificación.

A continuación el informe de la Dirección General de Patrimonio Natural, analiza pormenorizadamente cada una de las áreas que tienen en la Modificación un tratamiento o calificación diferenciado, indicando las particularidades a tener en cuenta en las que así lo estima procedente.

- a) En el área 1 que es la que se clasifica como suelo urbano de actividad económica, señala que al noreste de esta área y colindante con el área 7, existe una zona con carácter forestal sobre la que se debe garantizar su conservación.

Atendiendo a esta indicación dicha zona se ha considerado como espacio libre en la Modificación, con un tratamiento y normas específicas para que se mantengan en el tiempo sus valores actuales e incluso se prevé la ampliación y mejora de la zona así delimitada por la Dirección General de Patrimonio Natural.

- b) Sobre el área 3 se indica que una estrecha franja al sur de esta área presenta carácter forestal, por lo que debería garantizar su conservación.

Teniendo en cuenta que la superficie del ámbito que se indica es de 2.770 m<sup>2</sup> y es colindante con el actual suelo No Urbanizable del Plan General, se ha suprimido su clasificación como suelo urbanizable que tenía según el Plan General vigente y se ha incorporado al Suelo No Urbanizable con el que limitaba.

- c) Sobre el área 7 que se mantiene con su clasificación y calificación actual según el Plan General vigente, indica que una parte de la misma tiene análogo carácter forestal que también señala para la porción ya comentada del área 1.

Como en esta Modificación no se actúa de ningún modo sobre estos terrenos, lo único que hace es dejar, a nivel de Plan General, la indicación que cuando en el futuro, se plantee el desarrollo urbanístico en la que se integra esta área 7, se deberá tener en cuenta este carácter forestal que tiene esa pequeña zona.

Por último en el informe de la Dirección General de Patrimonio Natural se indica que durante la ejecución de las obras se deberán adoptar las medidas adecuadas para evitar daño alguno a los hábitats de interés comunitario, o a las especies de Flora que se encuentran protegidas por el Decreto 50/2003 de 30 de mayo.

Se aporta también como anexo a esta memoria un informe de integración ambiental de las indicaciones de la Dirección General de Patrimonio Natural y Biodiversidad a esta Modificación del Plan General de Abarán, en el que se analizan y concretan las cuestiones técnicas del mismo.

A partir del informe que se ha transcrito y de las medidas adoptadas para su cumplimiento se elaboró una nueva documentación, con una propuesta que incluyera las variaciones necesarias sobre la inicial.

Tramitada a través del Ayuntamiento de Abarán, esa nueva documentación y propuesta ha merecido un nuevo informe de la Dirección General de Patrimonio Natural y Biodiversidad de fecha 14 de junio de 2011 que en su conclusiones establece:

*“La nueva Ordenación de suelo, propuesta para la Modificación Puntual, ha recogido correctamente los criterios y medidas sugeridas por esta Dirección General en el informe de 28 de septiembre:*

- *Se han corregido los impactos detectados sobre áreas de carácter forestal: la 1, la 3 y la 7 especialmente por presentar vegetación gipsícola con especies catalogadas como vulnerables de acuerdo con el Decreto 50/2003 por el que se crea el Catálogo Regional de Flora Silvestre Protegida.*
- *Se ha reducido el ámbito de suelo afectado por la Modificación para no alterar las zonas mejora conservadas del mismo, sobre todo las áreas 3, 4 y 7”.*

Se adjunta copia de este informe entre los Anexos de esta Memoria.

#### **6.4 INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE BELLAS ARTES Y BIENES CULTURALES.**

En un primer escrito de la Dirección General de Bellas Artes y Bienes Culturales de fecha 29 de julio de 2010, señala la necesidad de realizar una prospección arqueológica del área afectada.

Habiéndose solicitado el correspondiente permiso de prospección arqueológica preventiva, este fue concedido el 27 de septiembre de 2010, y comunicado el 29 de dicho mes al Ayuntamiento de Abarán.

El informe de prospección preventiva y estudio arqueológico correspondiente realizado por los arqueólogos Dña. Consuelo Martín Sánchez y D. Luis García Blázquez fue realizado durante el mes de noviembre de 2010 y aportado a la Dirección General de Bellas Artes y Bienes Culturales que, a la vista del mismo dictó la correspondiente resolución, en la que se indicaba la necesidad de realizar un Catálogo de Bienes Inmuebles Etnográficos que habían sido localizados durante la Prospección Preventiva y Estudio Arqueológico de la zona Loma del Zapatero en Abarán.



Aunque no se fijaba plazo para la realización de este Catálogo se consideró conveniente llevarlo a cabo durante la tramitación de esta Modificación del Plan General y así dejar completamente terminadas todas las cuestiones relacionadas con este tema.

Por eso se elaboró el Catálogo de Bienes Inmuebles Etnográficos de la Modificación Puntual del PGMO de Abarán Zona Loma del Zapatero que fue presentado en la Dirección General de Bellas Artes y Bienes Culturales el 31 de mayo de 2011.

Como resultado de la presentación de esta documentación el Director de Bellas Artes y Bienes Culturales ha dictado una resolución de fecha 16/06/2011 que establece:

*“Aprobar desde el punto de vista arqueológico el Proyecto de Modificación Puntual del PMOU de Abarán, Loma del Zapatero, una vez examinados los datos de la intervención arqueológica realizada y comprobado que no existen inconvenientes desde el punto de vista histórico-arqueológico”.*

Por lo tanto a la vista de esta resolución quedan terminados los trámites necesarios ante la Consejería de Cultura y de Turismo.

## 6.5 INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE TERRITORIO Y VIVIENDA.

- *Se trata de una Modificación estructural al afectar sustancialmente al uso global y su intensidad.*

Por nuestra parte se está de acuerdo en que se trata de una modificación estructural, así se había planteado en la documentación sometida a informe, aunque disentimos en lo de que afecta sustancialmente al uso global y su intensidad, ya que ambas cosas se mantienen exactamente como en el Plan General vigente en todo el ámbito que se clasifica como urbano, que es el mayoritario de la zona afectada, y únicamente en los bordes que son minoritarios que quedan como suelo urbanizable o no urbanizable, se modifica para incorporarlos a las áreas de su entorno inmediato, entre otras razones porque lo reducido de la superficie de cada una de ellas hace imposible su futuro desarrollo autónomo.

- *No se justifica que la superficie que se propone clasificar como suelo urbano cumpla los requisitos del art. 62.1a del TRLSRM no siendo válida la aplicación del criterio de consolidación de acuerdo con el art. 149.5 de dicho texto legal.*

La justificación del cumplimiento de los requisitos de accesibilidad y dotación de servicios se ha completado con la aportación de datos, informes y contratos de suministros que han aportado las Compañías Suministradoras y que se han incorporado a la documentación de este Proyecto de Modificación del Plan General.

- *Se ha de solicitar informe a la Dirección General de Carreteras e incluir los terrenos necesarios para que las vías de servicio descarguen el tráfico interior del Polígono de la carretera regional MU-513.*

Esta observación coincide con el contenido del informe emitido por la Dirección General de Carreteras y ha sido tomada en cuenta en la propuesta de ordenación y ámbito total que ahora se aporta.

- *En la Normativa propuesta no se recoge la edificabilidad neta por parcelas como si aparece en los cuadros de los planos y en la memoria.*

Se ha incorporado este dato a la Normativa.

- *Alguna de las parcelas de equipamiento no tiene acceso desde viario público.*

La parcela que se había propuesto, tenía acceso desde un camino público existente que sirve de lindero al polígono. No obstante, para mayor claridad se ha cambiado la ubicación de esa parcela dotacional.

- *Se debe clarificar la Normativa en lo que se refiere a alineaciones y retranqueos así como establecer retranqueos para las nuevas edificaciones en las parcelas de actividad económica colindantes con el uso residencial.*

Se aclara el régimen de retranqueos en la Normativa y se ha establecido un retranqueo obligado para las nuevas edificaciones en las zonas colindantes con las áreas residenciales no sectorizadas.

- *No se justifica el cumplimiento de las Directrices del Suelo Industrial.*

Se ha incorporado dicha justificación en la Memoria.

- *No se aporta Estudio de Impacto Territorial.*

Se incorpora el documento justificativo de la exclusión de evaluación ambiental de este expediente por las razones que se exponen en el mismo.

- *No se aporta Informe de la Confederación Hidrográfica del Segura en relación con la disponibilidad de Recursos hídricos.*

Sobre esta cuestión y teniendo en cuenta la existencia de redes de servicios que ya se justifica, también en el informe aportado por las Compañías Suministradoras se indica que las redes actuales están atendiendo las necesidades de las edificaciones existentes, que los propietarios de parcelas mayoritariamente ya tienen contratado el suministro de agua que están recibiendo y que disponen de caudal suficiente con los actuales depósitos públicos para atender esas demandas.

- *Los equipamientos y zonas verdes no se califican en los planos con los códigos del Plan General.*

Se ha completado la información sobre esta cuestión.

- *No se aportan los planos que sustituirían a los del planeamiento vigente.*

Se trata de un solo plano que se ha incorporado a la documentación gráfica.

- *No consta que se haya solicitado Informe a la Dirección de Patrimonio Natural y Biodiversidad en relación con la vía pecuaria.*

En la documentación ahora aportada ya consta.

- *Se ha de numerar la Modificación.*

Se ha numerado según indicación municipal.

## **6.6 INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE PLANIFICACIÓN, EVALUACIÓN Y CONTROL AMBIENTAL.**

Se trata de un escrito de 26 de enero de 2011, que acompaña un informe técnico emitido de acuerdo a la Disposición Adicional Primera de la Ley 4/2009 de 14 de mayo de Protección Ambiental Integrada, que se refiere a los informes necesarios en aquellos instrumentos de planeamiento no sujetos a evaluación ambiental de planes y programas.

De acuerdo con el informe técnico de la Dirección General de Planificación, Evaluación y Control ambiental, se han considerado en la elaboración y desarrollo de esta Modificación los siguientes aspectos y criterios:

### **6.6.1**

Se ha tenido en cuenta el mantenimiento de la coherencia de otros planes o instrumentos de ordenación territorial o al mismo nivel transversales o sectoriales, especialmente lo dispuesto en el Plan General de Abarán.

Asimismo se han considerado y justificado en el apartado correspondiente la justificación y cumplimiento de lo establecido en las Directrices y Plan de Ordenación Territorial Industrial de la Región de Murcia.

### **6.6.2**

Para el uso y consumo del suelo, se han establecido los usos en las zonas más vocacionales y adecuadas posibles para los mismos y coherentes con las características del entorno, teniendo en cuenta las circunstancias por las que se promueve este expediente de planeamiento que deriva de la existencia de una zona que cuenta con todos los accesos y servicios necesarios para su consideración como suelo urbano, y con unos usos predeterminados desde hace muchos años.



Asimismo en las ordenanzas de edificación correspondiente a la zonificación que se prevé, se indican los parámetros adecuados para conseguir la integración ambiental de los proyectos que puedan desarrollarse en el ámbito de la Modificación.

#### **6.6.3 En relación al confort sonoro se ha tenido en cuenta lo siguiente:**

- No le es de aplicación la necesidad de incluir todos los documentos y determinaciones que se establecen en el art. 15 del Decreto 48/1998 de 30 de julio de Protección del Medio Ambiente frente al ruido porque dicho artículo se refiere a las figuras de planeamiento general y sus revisiones y en este caso no nos encontramos en ninguno de ambos supuestos ya que sólo se trata de una Modificación Puntual.
- Si se han delimitado los distintos tipos de áreas acústicas según lo previsto en el art. 5 del Real Decreto 1367/2007 de 19 de octubre relativo a zonificaciones acústicas, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

De acuerdo con dicho artículo, se ha delimitado un área acústica correspondiente al sector del territorio con predominio de suelo de uso industrial y sectores con predominio de uso terciario, distinto del recreativo y de espectáculos.

No existen zonas de servidumbre acústica o de reserva de sonido que afecten al ámbito de esta Modificación.

La delimitación territorial de las áreas acústicas y su clasificación se han basado en los usos actuales y previstos en el suelo.

Para el establecimiento de delimitación de un sector del territorio como un tipo de área acústica determinada se han tenido en cuenta los criterios y directrices del Anexo V del R.D. 1367/2007.

Existe compatibilidad a efectos de calidad acústica entre las distintas áreas acústicas, no existiendo como ya se ha indicado zonas de servidumbre acústica.

La delimitación de la existencia geográfica de las áreas acústicas se ha definido de acuerdo con el criterio que se establece en el apartado cuatro del artículo cinco del R.D. 1367/2007.

- Los objetivos de calidad se han establecido de acuerdo con lo que se establece en el art. 14.1 del citado Real Decreto, correspondiente a áreas urbanas existentes dada la condición de suelo urbano que se otorga a esta zona, en la Modificación por la existencia de servicios y accesos.

El objetivo de calidad acústica será la no superación del valor de la tabla A del Anexo II que le sea de aplicación que se concretan del siguiente modo:

		Índices de Ruido		
		Ld	Le	Ln
b)	Sectores del territorio con predominio de uso industrial.	75	75	65
d)	Sectores del territorio con predominio de uso terciario distinto del contemplado en c).	70	70	65

Se establece por lo tanto en esta Modificación del Plan General de Abarán y para su ámbito de aplicación como objetivo de calidad acústica a las áreas acústicas delimitadas, la no superación establecidas en la tabla A del Anexo II que se han reproducido para ambos usos del suelo (industrial y dotacional) establecidos en la Modificación.

- Sobre las emisiones acústicas deberá cumplirse para todas las edificaciones que se sitúen en el ámbito de la Modificación, lo que se establece en el art. 24 del RD 1367/2007 sobre valores límite de inmisión de ruido aplicables a nuevas infraestructuras portuarias y a nuevas actividades, entre las que se encuentran la de actividad industrial, comercial, de almacenamiento, deportivo, recreativo o de ocio, y por ello ninguna instalación o establecimiento podrá transmitir a los locales colindantes en función del uso de estos niveles de ruido superiores a los establecidos en la tabla B2 del Anexo III.

De forma análoga para las actividades que se han indicado se deberán adoptar las medidas necesarias para que no se transmita al medio ambiente exterior de las correspondientes áreas acústicas, niveles de ruido superiores a los establecidos como valores límite en la tabla B1 del Anexo III.

- Como ya se ha indicado la zonificación acústica se ha realizado teniendo en cuenta los usos que se proponen, habiéndose detallado el ámbito de cada una de las que se establecen.
- Sobre la justificación del cumplimiento de los niveles de ruido establecidos en el Anexo I del Decreto 48/1998 así como los objetivos de calidad acústica para cada área, de acuerdo al RD 1367/2007, en la actualidad no se superan en la zona los niveles de ruidos máximos establecidos por la normativa de aplicación, en lo que se refiere a superación de los niveles de ruido exigidos y objetivos de calidad acústica para cada área teniendo en cuenta que se considera como área urbanizada existente con uso de suelo predominante de suelo industrial.
- Sobre la descripción de las medidas correctoras necesarias para el cumplimiento de los niveles máximos ya mencionados como no se superan los niveles de ruido máximos exigidos por la Normativa, no se precisan medidas correctoras.

- En relación al apartado del informe que indica que deberá garantizarse el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica aplicables al espacio interior del art. 16 del RD 1367/2007, no es necesario desarrollar justificación alguna puesto que dicho artículo 16, se refiere a los espacios interiores de las edificaciones destinadas a vivienda, uso residenciales, hospitalarios, educativos y culturales, que no están incluidos en los usos previstos en el ámbito de esta Modificación.

Tampoco se debe tener en cuenta en el caso de ser más restrictivas las normas sobre ruidos municipales de Abarán porque dichas normas municipales sobre ruidos hacen referencia a la medida y evaluación de ruidos perturbadores producidos por ciclomotores, motocicletas y análogos, no siendo por tanto de aplicación en este caso.

- Como elemento de conclusión de este análisis de cumplimiento de la legislación sobre ruidos podemos exponer:
  - Esta Modificación del Plan General de Abarán por su naturaleza de mera constatación y reconocimiento de una situación real de infraestructuras existentes e industrias en funcionamiento en una parte mayoritaria del ámbito de actuación, no implica una decisión que pueda suponer un incremento de los niveles de ruido actuales, ni en los que puedan producirse en el futuro, ya que se trata de un documento de reconocimiento formal de una situación existente, para considerar como suelo urbano industrial un área que ya se encuentra mayoritariamente transformado para uso industrial, con los servicios e infraestructuras necesarios para ello y con las áreas de edificación más importantes con industrias a pleno funcionamiento desde hace decenas de años.

- Esta Modificación no varía la intensidad de uso ni de edificación posible que actualmente ya está establecida por el Plan General por lo que se siguen cumpliendo en sus mismos términos los resultados de la Evaluación de Impacto Ambiental tramitada para el propio Plan General que incluyó lógicamente en toda su amplitud la aplicación del Decreto Autonómico 48/1998 según se indica en la correspondiente Declaración de Impacto Ambiental.

Asimismo el uso dotacional posible en las parcelas que con esa finalidad así se califican en la Modificación, se destinará a aquellas actividades menos sensibles a las emisiones acústicas y por lo tanto con niveles legales más tolerantes y compatibles con su entorno.

#### **6.6.4 Sobre la gestión de residuos.**

Se ha previsto en la zona, de acuerdo con los criterios que se establecen en las Directrices Regionales de Suelo Industrial una parcela central bien ubicada para la recogida de residuos urbanos, que facilitará la gestión de estos materiales.

Asimismo las edificaciones que se realizan durante el desarrollo y ocupación de estas parcelas de suelo industrial, deberán cumplir los requisitos que sobre producción y gestión de residuos de la construcción se establece en el Real Decreto 105/2008 de 1 de febrero.



#### **6.6.5 Sobre la adopción de medidas para la disminución de la contaminación lumínica.**

En los criterios para la redacción y ejecución de los proyectos de urbanización se han incorporado aquellos que establecen que se deberá minimizar la contaminación lumínica, tanto por la direccionalidad de los focos, hacia las zonas en las que dicha iluminación es necesaria, como por la utilización de elementos de bajo consumo.

#### **6.6.6 Sobre la consideración del paisaje como un elemento a proteger.**

Se debe recordar que esta Modificación no actúa sobre un terreno natural, para posibilitar su transformación, sino que está encaminada al mero reconocimiento de una realidad en la que ya existen un conjunto de infraestructura y servicios, que sirven de soporte a numerosas edificaciones ya existentes y que justifican su consideración como suelo urbano.

Por eso la afección sobre el paisaje, sólo se limitará a rellenar con edificaciones análogas a las ya existentes los huecos o parcelas libres que aún quedan en la zona, pero en ningún caso se va a producir una transformación del paisaje que ya existe y que es el que corresponde a una zona industrial con sus edificaciones e infraestructuras propias de este uso.

#### **6.6.7 Sobre el desarrollo de esta Modificación del Plan General.**

Como se indica en el informe de la Dirección General de Planificación, Evaluación y Control Ambiental, las nuevas infraestructuras, que únicamente estarán encaminadas a completar las ya existentes, en la medida que esto sea necesario, así como los proyectos o actividades, previstas o que se deriven del desarrollo de esta Modificación del Plan General de Abarán, habrán de someterse, en función de su naturaleza y de la normativa vigente en cada momento a los trámites ambientales que en cada caso les corresponda.

**Murcia, 20 de marzo de 2013**

**Los Arquitectos,**

**Fdo. Mariano de la Villa Sanz**

**Fdo. Carmelo Caballero Torres**

**Fdo. Luz de la Villa Batres**

## MODIFICACION PUNTUAL 25/2010 DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION URBANA DE ABARAN EN LA ZONA DE LA LOMA DEL ZAPATERO.-

### TEXTO REFUNDIDO ADAPTADO A LOS INFORMES SECTORIALES

## 7. - NORMAS -

### 2c ACTIVIDAD ECONÓMICA.

- ORDENACIÓN:            Edificación adaptada a los usos a implantar, en manzana cerrada.
- Alineaciones y rasantes las señaladas en los planos.
- Retranqueos: no se establecen retranqueos con carácter general, sino los que para cada zona se grafían en los planos de alineaciones que serán obligatorios en todo caso.
- Edificabilidad: 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela neta.
- Parcela mínima: 250 m<sup>2</sup>
- Fachada mínima: 10 metros
- Altura máxima: 3 plantas, equivalentes a 12 metros de altura. Esta altura máxima se podrá superar si justificadamente se demuestra que ello es necesario para la implantación de algún uso autorizado.

En caso de que la edificación se destine a uso hotelero u oficinas se permitirán 5 plantas y 18 metros de altura.

Vuelos: No se permitirá vuelo alguno sobre vial o espacio público.

Usos:

Usos preferentes:

Uso comercial: en las categorías 1ª y 2ª de las previstas en el artículo 6 de las Ordenanzas sobre condiciones generales de uso de la edificación del Plan General.

Uso industrial: en las categorías 1ª y 2ª de las previstas en el artículo 8 de las Ordenanzas sobre condiciones generales de uso de la edificación del Plan General.

Uso hotelero: en las condiciones que se establecen en el art. 9 de la Ordenanza sobre condiciones generales de uso de la Edificación del Plan General.

Salas de reunión: en las categorías 1ª, 2ª y 3ª de las previstas en el artículo 10 de la Ordenanza sobre condiciones generales de uso de la edificación del Plan General.

Usos espectáculos: en las categorías 1ª y 2ª de las previstas en el artículo 11 de la Ordenanza sobre las condiciones generales de uso de la edificación del Plan General.

Para la implantación de estos usos se deberá resolver y justificar adecuadamente que se atienden las necesidades de aparcamientos que se genere dentro del ámbito de su parcela privada.

Uso deportivo: En las categorías 1ª, 2ª y 3ª de las previstas en el artículo 16 de la Ordenanza sobre condiciones generales de uso de la edificación.

Usos tolerados: Residencial, con un máximo de 1 vivienda por parcela de una superficie de 1.500 m<sup>2</sup> como mínimo, siempre que se justifique su necesidad para funciones de guardería, vinculada a la actividad específica de la parcela.

Usos prohibidos: Los no previstos expresamente en esta Norma, y concretamente los residenciales con la excepción ya indicada.

Condiciones de acceso a las parcelas:

Las parcelas recayentes a la carretera MU-513 deberán tener acceso a las mismas exclusivamente desde la vía de servicio que se ha previsto.

Se prohíbe expresamente el acceso (entrada/salida) a las parcelas en el frente de las mismas a las glorietas existentes en la carretera MU-513, debiendo hacerlo en la parte de fachada de dichas parcelas que recaigan en las vías de servicio.

En el caso de que las parcelas existentes que cumplen esa condición pudieran subdividirse, todas las parcelas subdivididas tendrán obligatoriamente uso común y compartido de la franja de terreno situada entre la línea de parcela y las de alineación de edificaciones como zona de utilización del tráfico intenso entre ellas con entrada y salida en los puntos que se han marcado en los planos y que son de carácter obligado.

## **CRITERIOS PARA LA ELABORACIÓN DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN PARA COMPLETAR LA URBANIZACIÓN EXISTENTE.-**

- ✖ Con carácter general los proyectos de urbanización que se redacten para desarrollar las diversas Unidades de Actuación previstas en esta zona 2c, deberán cumplir los requisitos y especificaciones que se contienen en el art. 159 del T.R.L.S.R.M. así como los artículo 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento y la Normativa específica del Ayuntamiento de Abarán para el desarrollo de los trabajos de redacción de los Proyecto de Urbanización.
- ✖ Asimismo los proyectos de urbanización se redactarán teniendo en cuenta lo que sobre accesibilidad se establece en la Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero sobre condiciones básicas de edificabilidad de los espacios públicos urbanizados.
- ✖ Para asegurar el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas de los propietarios se prestará un aval del 10% de los costes de urbanización tal y como establece el art. 162 del TRLSRM.
- ✖ En el caso de que el proyecto de urbanización de la Unidad de Actuación de que se trate que afecte a vía pecuaria, previamente a la aprobación del proyecto de urbanización o cualquier actuación como obras, instalación, construcción, etc. sometidas a licencia municipal, se deberá solicitar de forma específica la correspondiente autorización a la Dirección General de Patrimonio Natural y Biodiversidad, conteniendo Memoria descriptiva y Planos de la obra de que se trate.
- ✖ En la redacción de los proyectos de urbanización y en la ejecución de las obras se evitarán en todo caso cualquier tipo de vertido sobre cauces públicos y acuíferos.



✕ En los proyectos de electrificación se deberán cumplir los siguientes requisitos:

- Se dotará a los cuadros de reparto de un interruptor horario para poder seleccionar horarios de funcionamiento combinados con una cédula fotoeléctrica.
- El alumbrado de las vías públicas deberán proyectarse bajo los criterios de eficiencia y de ahorro energético, reducción del resplandor luminoso nocturno y adecuada gestión de los residuos generados por los mismos.

Para ello las farolas se alimentarán de energía solar, los niveles de iluminación serán los adecuados para cada tipo de vía y no podrán proyectar haz de luz en sentido ascendente o hacia el cielo.

Como criterio general el sistema de iluminación pública estará dotado de luminarias que minimicen el fenómeno de la contaminación lumínica.

- Cuando los proyectos de urbanización de electrificación, o de edificación que precisen licencia municipal en la zona 2c se incluya algún tipo de instalación eléctrica que presente auto válvulas o puentes de unión se procederá, como se indica en la imagen adjunta, con la siguiente disposición: instalación de las auto válvulas sobre la carcasa del CT1, ubicación del CT1, sobre el fuste en el mismo lado de la acometida, instalación de alargaderas o elementos aisladores adicionales en cadenas de amarre.

Asimismo se dispondrá recubrimiento con material aislante eficaz de las partes en tensión en auto válvulas terminales de conexión del CT1 y puentes de unión.

- Tanto en el desarrollo de las obras de urbanización, para completar las que existen en el área 2c, como posteriormente durante los procesos de edificación de las parcelas, se deberán cumplir los criterios de recogida y tratamiento de los residuos urbanos, existiendo una parcela prevista para ello, y con carácter general se deberá cumplir lo establecido en el Real Decreto 105/2008 de 1 de febrero por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

En todo caso el tratamiento de todos los residuos y materiales de derecho que se produzcan durante la ejecución de cualquier tipo de obra deberán ser retirados por gestor autorizado y en ningún momento se apilarán o almacenarán.

- Durante la ejecución de los Proyectos de Urbanización de las Unidades de Actuación previstas en la zona 2c o cualesquiera otras actividades para las que se conceda licencia municipal, se deberá tener en cuenta la proximidad de terrenos con especies de flora que se encuentran protegidas por el Decreto 50/2003 de 30 de mayo por el que se crea el Catálogo Regional de Flora Silvestre Protegida de la Región de Murcia, por lo que cualquier tipo de actuación sobre dichos hábitats o especies protegidas queda totalmente prohibida, siendo necesario evitar su destrucción o deterioro.

## **CUMPLIMIENTO DE LOS CRITERIOS NECESARIOS PARA ASEGURAR LA OBTENCIÓN DEL CONFORT SONORO EN LA ZONA 2c.-**

De acuerdo con lo que se expone en la memoria de la Modificación del Plan General de Abarán que crea la zona 2c, en las edificaciones y actividades que se realicen en esta zona se deberán cumplir las condiciones que sobre protección de Medio Ambiente frente al ruido se establece en el Decreto 48/1998 de 30 de julio y sobre objetivos de calidad y emisiones acústicas en el Real Decreto 1367/2007 de 19 de octubre por el que se desarrolla la Ley 37/2003 de 17 de noviembre, con los niveles de calidad e índices de ruido que en función del tipo de área acústica de que se trata se recoge en el Anexo II de dicho Decreto y el Anexo III sobre valores límites de inmisión de ruidos.

En el plano correspondiente de la documentación gráfica de esta Modificación se han delimitado los distintos tipos de áreas acústicas que por los usos previstos y posibles le corresponden.

### **ORDENANZA 3c EQUIPAMIENTO, EDIFICACIÓN ABIERTA.**

**ORDENACIÓN:** Edificación abierta.

Alineaciones y rasantes las señaladas en los planos.

Ordenación detallada mediante proyecto específico.

**VOLUMEN:** La distribución de volúmenes dentro de la parcela deberá cumplir las siguientes condiciones:

Altura máxima: 3 plantas 12 metros de altura.

Ocupación máxima: 60%

Retranqueos: A vial público y a parcelas colindantes 3 m.

Vuelos: Se permitirán marquesinas, en la banda de retranqueo a las alineaciones a vial, sin sobrepasar en ningún caso el límite de la parcela.

**Usos:**

Usos preferentes: Administrativo.

Socio-cultural.

Deportivo.

Usos prohibidos: Residencial.

Religioso.

Educativo.

Sanitario.

Industrial.

Estética: Las generales.

## **ORDENANZA 4d ESPACIOS LIBRES DE LA ZONA.**

**ORDENACIÓN:** Área delimitada en planos.

**CARACTERÍSTICAS:** En cumplimiento de los criterios de la Dirección General de Patrimonio Natural y Biodiversidad se ha incluido dentro del espacio libre previsto en la zona 2c, la totalidad de la mancha de vegetación gipsícola, así como el resto de los terrenos adyacentes con menor interés botánico, debiendo tenerse en cuenta esta circunstancia para que en la ejecución de la urbanización de la Unidad de Actuación nº 4 de esta zona se limite la actuación sobre esta zona para lograr su conservación a largo plazo, tanto en su estructura como en su función ecológica, permitiendo su conexión con áreas de similares características con esta y situadas en el futuro desarrollo del área residencial colindante.

En el proyecto de urbanización que se elabore para la ejecución de esta Unidad de Actuación, y en su caso en el proyecto específico de ajardinamiento, se delimitará la mancha con presencia de *T. balthazavis* como “no transitable” ni se efectuará en la misma actuación alguna de adecuación que no tenga como finalidad el mantenimiento de las especies vegetales autóctonas.

**VOLUMEN:** No se permite edificación alguna.

**USOS:** Espacios libres con las características que se han descrito.

**Murcia, 20 de marzo de 2013**

**Los Arquitectos,**

**Fdo. Mariano de la Villa Sanz**

**Fdo. Carmelo Caballero Torres**

**Fdo. Luz de la Villa Batres**



## **AJUSTE DE LAS SUPERFICIES**

### **DE LAS ÁREAS URBANIZABLES, CUYO ÁMBITO SE AMPLIA COMO CONSECUENCIA DE ESTA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ABARÁN.**

#### **ZONA ENTRE ABARÁN Y SAN JOSÉ ARTESANO.**

##### **UBLE “Las Cañicas”.**

- ✖ Situación: Entre carretera de Abarán a su Estación y carretera nacional 301.
- ✖ Superficie: 70,23 Has.
- ✖ Aprovechamiento de referencia: 0,2860 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- ✖ Dimensión mínima de los sectores para su desarrollo: 20 Has
- ✖ Criterio de delimitación de sectores: los sectores que se delimitan han de tener resuelta la conexión con el SGV existentes (bien con la MU-513, bien con la N-301), y los enlaces con las infraestructuras de servicios existentes. Además, cualquier sector que se delimite ha de extenderse al límite Oeste del área, a fin de incluir la parte proporcional, en relación con su superficie, del SGV que la delimita.
- ✖ Uso global o preferente: Residencial.
- ✖ Usos incompatibles: Industrial y ganadero.
- ✖ Régimen transitorio:

Actuaciones específicas de interés público (incluyen los alojamientos turísticos).

  - Parcela mínima: 5.000 m<sup>2</sup>
  - Ocupación máxima: 10%

- Altura máxima: 2 plantas/ 7 m.
- Separación a linderos: 10 m.
- Separación a carreteras: conforme a Ley de Carreteras.
- El vallado se situará a 20 m del eje de la carretera MU-513 y de la N-301, y a 5 m del eje de caminos. El espacio entre el vallado y la carretera o camino, se urbanizará y se cederá al uso público (como cesión anticipada).

Para vivienda unifamiliar y demás usos no incompatibles:

- Parcela mínima: 5.000 m<sup>2</sup>
  - Ocupación máxima: 4%
  - Altura máxima: 2 plantas/ 7 m.
  - Separación a linderos: 5 m.
  - Separación a carreteras: conforme a Ley de Carreteras.
  - El vallado se situará a 5 m del eje del camino y según lo dispuesto en la Ley de Carreteras.
- ✖ Suspensión del régimen transitorio: Al alcanzarse el 25% de la ocupación del sector del área por parcelas con edificación.

**UBLE “Loma del Zapatero- Casa Alcántara”.**

- ✖ Situación: En los parajes denominados Loma del Zapatero y Casa Alcántara. Contiene edificaciones de uso residencial.
- ✖ Superficie: 158,74 Has.
- ✖ Aprovechamiento de referencia: 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- ✖ Dimensión mínima de los sectores para su desarrollo: 30 Has

- ✖ Criterio de delimitación de sectores: Su desarrollo ha de ser posterior a los UBLES de Casa Peña y Barranco Molax; los sectores que se delimiten han de tener resuelta la conexión con el SGV que se proyecta en el camino Viejo de Murcia, y que lo delimita por el Norte.
- ✖ Uso global o preferente: Residencial.
- ✖ Usos incompatibles: Industrial, comercial y ganadero.
- ✖ Régimen transitorio:

Actuaciones específicas de interés público (incluyen los alojamientos turísticos).

- Parcela mínima: 20.000 m<sup>2</sup>
- Ocupación máxima: 5%
- Altura máxima: 2 plantas/ 7 m.
- Separación a linderos: 10 m.
- Separación a carreteras: conforme a Ley de Carreteras.
- El vallado se situará a 20 m del eje de la carretera MU-513 y de la N-301, y a 5 m del eje de caminos. El espacio entre el vallado y la carretera o camino, se urbanizará y se cederá al uso público (como cesión anticipada).

Para vivienda unifamiliar y demás usos no incompatibles:

- Parcela mínima: 5.000 m<sup>2</sup>
- Ocupación máxima: 4%
- Altura máxima: 2 plantas/ 7 m.
- Separación a linderos: 5 m.
- Separación a carreteras: conforme a Ley de Carreteras.

- El vallado se situará a 5 m del eje del camino y según lo dispuesto en la Ley de Carreteras.
- ✖ Suspensión del régimen transitorio: Al alcanzarse el 25% de la ocupación del sector del área por parcelas con edificación.

#### **UBLE “Casa Peña”.**

- ✖ Situación: Al Sur del núcleo urbano de la barriada de San José Artesano, entre éste y el camino viejo de Murcia. Contiene edificaciones de uso residencial.
- ✖ Superficie: 55,81 Has.
- ✖ Aprovechamiento de referencia: 0,286 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- ✖ Dimensión mínima de los sectores para su desarrollo: 15 Has
- ✖ Criterio de delimitación de sectores: los sectores que se delimiten han de tener resuelta la conexión con el SGV existentes (bien con la MU-513, bien con la N-301), y los enlaces con las infraestructuras de servicios existentes.
- ✖ Uso global o preferente: Residencial.
- ✖ Usos incompatibles: Industrial, agrícola-ganadero, áreas e instalaciones de servicios.
- ✖ Régimen transitorio:

Actuaciones específicas de interés público (incluyen los alojamientos turísticos).

- Parcela mínima: 20.000 m<sup>2</sup>
- Ocupación máxima: 10%
- Altura máxima: 2 plantas/ 7 m.
- Separación a linderos: 10 m.

- Separación a carreteras: conforme a Ley de Carreteras.
- El vallado se situará a 20 m del eje de la carretera MU-513 y de la N-301, y a 5 m del eje de caminos. El espacio entre el vallado y la carretera o camino, se urbanizará y se cederá al uso público (como cesión anticipada).

Para vivienda unifamiliar y demás usos no incompatibles:

- Parcela mínima: 5.000 m<sup>2</sup>
  - Ocupación máxima: 4%
  - Altura máxima: 2 plantas/ 7 m.
  - Separación a linderos: 5 m.
  - Separación a carreteras: conforme a Ley de Carreteras.
  - El vallado se situará a 5 m del eje del camino y según lo dispuesto en la Ley de Carreteras.
- ✕ Suspensión del régimen transitorio: Al alcanzarse el 25% de la ocupación del sector del área por parcelas con edificación.



### **UBLE “Las Colonias”.**

- ✖ Situación: Ubicado junto al campo de fútbol, frente al UBLE “Loma del Zapatero” y con fachada a la carretera de Abarán a su Estación. Contiene varias edificaciones de actividades económicas, y el Sistema General de Equipamiento del Campo de Fútbol.
- ✖ Superficie: 13,42 has.
- ✖ Aprovechamiento de referencia: 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- ✖ Dimensión mínima de los sectores para su desarrollo: se establece un solo sector para todo el ámbito delimitado.
- ✖ Uso global o preferente: Actividades económicas.
- ✖ Usos incompatibles: Residencial, agrícola-ganadero.
- ✖ Régimen transitorio: Para usos no incompatibles.
  - Parcela mínima 5.000 m<sup>2</sup>
  - Ocupación máxima: 30%.
  - Altura máxima: 2 plantas / 7 m.
  - Separación a linderos: 10 m.
  - Separación a carretera MU-513: conforme a la Ley de Carreteras 9/90.
  - El vallado se situará a 20 m. del eje de la carretera MU-513 y a 5 m. del eje de caminos. El espacio entre el vallado y la carretera o camino, se urbanizará y se cederá al uso público (como cesión anticipada).
- ✖ Suspensión del régimen transitorio: Al alcanzarse el 25% de la ocupación del Sector por edificaciones.

**Murcia, 20 de marzo de 2013**

**Los Arquitectos,**

## **LISTADO DE PROPIETARIOS**

Num.	Propietarios	Sup. Catastral (m²)		Ref. Catastral
		Construidos	Suelo	
1	FRUTAS ESTHER		1.409	1901001XH4310B0001WW
2	FRUTAS ESTHER		1.036	1901003XH4310B0001BW
3	FRUTAS ESTHER		862	1901004XH4310B0001BW
4	FRUTAS ESTHER	25.753	40.031	30002A023000410000KP
5	FRUTAS ESTHER		2.289	30002A023000730000KP
6	FRUTAS ESTHER		1.046	30002A023000720000KQ
7			4.365	30002A023002600000KB
8	FRUTAS ESTHER		10.059	30002A023000710000KG
9	FRUTAS ESTHER		21.932	30002A023000980000KB
10	FRUTAS ESTHER		2.654	30002A023000380000KP
11	FRUTAS ESTHER		566	1900201XH4310C0001TA
12		711	3.556	2302022XH4320001LB
13	JOSE SAORÍN CASTAÑO		1.859	2302023XH4320001TB
14	FRUTAS ESTHER		4.542	2302021XH4320A0001PB
15	FRUTAS ESTHER	114	1.097	2302019XH4320A0002BZ
16	VALLE DE ABARAN S.L.	625	3.299	2302024XH4320A0002GZ
17	SERVICIOS Y CARBURANTES. IBERAMUR	1.030	5.248	2302026XH4320A0002PZ
18	FRUTAS ESTHER	559	3.549	2302026XH4320A0002HZ
19	JESUS YELO MOLINA		3.810	2302015XH4320A0001YB
20	SERVICIOS Y CARBURANTES. IBERAMUR		1.001	2302027XH4320A0001KB
21	17 NAVES	4.869	10.547	2302011XH4320A0019IS
22	MARIA LUISA LÓPEZ CARRILLO	885	885	2302028XH4320A0001RB
23	JOSE FERNÁNDEZ YEPES	266	266	2302029XH4320A0001DB
24	JOAQUÍN GÓMEZ GÓMEZ (JOAQUINOTE)		2.035	2302030XH4320A0001KB
25		4	4	2302031XH4320A0001RB
26	EDELMIRO MOROTE CARRILLO	1.401	2.872	2302032XH4320A0001DB
27	FRUTAS FELIX GÓMEZ E HIJOS	3.559	5.711	2302037XH4320A0001SB
28	ANTONIO MOLINA GÓMEZ (MIKAELO)		1.188	2302010XH4320A0001UB
29	RECRATIVOS MATENCIO		4.981	2302033XH4320A0001XH
30	ISABEL GÓMEZ GÓMEZ (ARTURO)		2.019	2302009XH4320A0001WB
31	JOAQUÍN GÓMEZ GÓMEZ (JOAQUINOTE)		8.542	2302034XH4320A0001IB
32	COOPERATIVA SAN PABLO		6.063	2302001XH4320A0001XB
33	COOPERATIVA SAN PABLO	1.108	1.108	2302002XH4320A0001IB
34	COOPERATIVA SAN PABLO	13	13	2302003XH4320A0001JB
35	COOPERATIVA SAN PABLO	42	42	2302004XH4320A0001EB
36	FRUTAS ESTHER		3.015	2604004XH4320D0001SQ
37	SERGIO MONTIEL MORENO	89	1.362	2604005XH4320D0001ZQ
38	CARNICERIAS .... S.L.	327	1.943	2604006XH4320D0001IW
39	MARIANO CARRILLO CARRILLO	328	955	2604007XH4320D0001HQ
40	JOSE ANTONIO CARRASCO CARRILLO	115	1.007	2604011XH4320D0001WQ
41	AMOR GÓMEZ GÓMEZ (TEOFILO)		1.967	2604008XH4320D0001WQ
42	GUILLERMO Aº GÓMEZ GÓMEZ (TEOFILO)		1.967	2604009XH4320D0001AQ
43	ANGELES YELO MOLINA		3.439	2604010XH4320D0001HQ
44	AUTOBUSES FRANCISCO SANCHEZ GIL	467	2.033	2604001XH4320D0001IQ
45	MARIA GUILLERMA YELO GÓMEZ		5.170	2604002XH4320D0001JQ
46	ANGELES YELO MOLINA		1.927	2604003XH4320D0001EQ
47	MARIA DEL PILAR CARRASCO CARBONELL		1.245	2703012XH4320D0001ZQ
48	MARIA DEL PILAR CARRASCO CARBONELL		57	2703013XH4320D0001UQ
49	JOSÉ CARRASCO GABALDÓN	107	116	2703001XH4320D0001KQ
50	JOSÉ CARRASCO GABALDÓN		1.099	2703002XH4320D0000RQ
51	GLORIA GÓMEZ CARRASCO		696	2703003XH4320D0001DQ
52		177	188	2703004XH4320D0001XQ
53		78	318	2703005XH4320D0001IQ
54	GLORIA GÓMEZ CARRASCO		920	2703006XH4320D0001JQ
55	FRANCISCA GUILLAMÓN BANEGAS	72	683	2703007XH4320D0001EQ
56	FRANCISCA GUILLAMÓN BANEGAS		1.824	2703008XH4320D0001SQ
57	FRANCISCA GUILLAMÓN BANEGAS	124	181	2703009XH4320D0001ZU
58		4.234	14.515	2903001XH4320D0002EW
59			2.994	2903002XH4320D0001AQ
60	MONTE QUILÉS	2.226	13.571	2805007XH4320D0002YW
61			10.529	2805010XH4320D0001TQ
62			653	2805001XH4320D0001BQ
63			6.968	2805006XH4320D0001LQ
64			553	2805002XH0D0001YQ
65		200	200	D21102300XH43A0001ME
66			2.251	30002A022003880000KM
67			2.569	30002A021004450000KO
68	FRUTAS ESTHER		6.029	1901002XH4310B0001AW
69			23.778	30002A022003860000KT
70			4.402	30002A022003870000KF