

I. COMUNIDAD AUTÓNOMA

3. OTRAS DISPOSICIONES

Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio

8204 Orden del Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas y Ordenación del Territorio de 19 de abril de 2011, relativa a la aprobación definitiva parcial, a reserva de subsanación de deficiencias, del Plan General Municipal de ordenación de Totana. Expte. 343/04 de planeamiento.

Con fecha 19 de abril de 2011 el Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, ha dictado la siguiente Orden:

Antecedentes de hecho

Primero.- El Ayuntamiento de Totana, mediante acuerdo plenario adoptado en sesión de 27 de julio de 2004, aprobó el avance del Plan General Municipal de Ordenación de su término municipal, que sometió a información pública mediante la inserción de los correspondientes anuncios en los diarios La Opinión y La Verdad (de 3 y 5 de agosto de 2004) y BORM (de 19 de ese mismo mes y año). Posteriormente, y mediante acuerdo plenario de 29 de septiembre de 2005, aprobó inicialmente dicho Plan General y lo sometió igualmente a información pública mediante la inserción de los oportunos anuncios en los diarios La Opinión y La Verdad (de 6 y 11 de octubre de 2005) y BORM (de 18 de ese mismo mes y año), siendo sometido a informe de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo mediante oficio registrado de entrada el día 6 de marzo 2006.

Segundo.- Mediante acuerdo plenario de 23 de enero de 2007, el Ayuntamiento acordó aprobar provisionalmente el Plan General Municipal de Ordenación (en adelante PGMO) de Totana, resolver las alegaciones habidas en el anterior período de información pública, ratificar diversos convenios urbanísticos y, como consecuencia de las modificaciones introducidas, abrir un nuevo período de información pública. Los anuncios correspondientes fueron publicados en los diarios La Opinión y La Verdad de 27 de enero de 2007 y BORM de 29 de ese mismo mes y año.

La documentación relativa a la aprobación provisional fue remitida a la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo mediante oficios de 4 de julio de 2007 (RE: 23/7/07).

Tercero.- Con fecha 18 de mayo de 2007, el Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Transportes dictó Orden por la que declaraba la inviabilidad de la aprobación definitiva del PGMO de Totana con anterioridad al 21 de julio de 2006, a los efectos previstos en la Disposición Transitoria Primera de la Ley 9/2006.

Cuarto.- Con fecha 18 de abril de 2008, el pleno municipal acordó aprobar un documento de modificaciones parciales del PGMO, así como un anexo al mismo sobre sectorizaciones concertadas y convenios urbanísticos y resolvió sobre las alegaciones producidas en el anterior trámite de audiencia.

Igualmente acordó someter de nuevo el Plan General a un nuevo período de información pública. Los anuncios fueron publicados en los diarios La Opinión y La Verdad de 2 de mayo de 2008 y BORM de 9 de ese mismo mes y año.

Quinto.- El Ayuntamiento de Totana, en sesión plenaria de 5 de mayo de 2008, acordó aprobar un documento refundido de su Plan General, y lo remitió a esta Consejería mediante oficio registrado de entrada el 18 de noviembre de 2008.

Sexto.- El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio, mediante oficio de 13 de enero de 2009, puso de manifiesto al Ayuntamiento que era necesario completar el expediente con el Estudio de Impacto Ambiental, Estudio de Impacto Territorial, Declaración de Impacto Ambiental y copia del expediente.

El anterior requerimiento quedó cumplimentado mediante oficio de alcaldía de 17 de febrero de 2009 (RE: 19/2/09) por el que remitía documentación con objeto de subsanar dichas deficiencias.

Séptimo.- El Director General de Planificación, Evaluación y Control Ambiental, dictó, con fecha 18 de enero de 2011 Declaración de Impacto Ambiental sobre el Plan General Municipal de Totana.

Octavo.- El Director General de Territorio y Vivienda, mediante los respectivos oficios –todos ellos de fecha 7 de febrero de 2011–, solicitó informe de: Confederación Hidrográfica del Segura, Mancomunidad de Canales del Taibilla, Dirección General del Agua, Dirección General de Regadíos y Desarrollo Rural, Dirección General Carreteras, Dirección General de Turismo, Dirección General de Bellas Artes y Bienes Culturales y Dirección General de Industria, Energía y Minas, ADIF, Dirección General de Ferrocarriles y Demarcación de Carreteras del Estado. Constando en el expediente, hasta el momento, la remisión de los siguientes:

- La Dirección General de Carreteras, con fecha 22 de febrero de 2011, señala que en la RM-609 deberá reservarse como Sistema General el ancho necesario para dos calzadas de dos carriles cada una, mediana y viales de servicio. Indica la necesidad de que la normativa haga referencia a la línea límite de edificación y que los accesos se ajusten a la Orden del Ministerio de Fomento de 16 de diciembre de 1997, así como que las carreteras que atraviesen o linden con nuevos sectores en suelo urbanizable sin sectorizar se adapten a carreteras de tipo c-80. Por último señala determinaciones para las autorizaciones en suelo no urbanizable en los tramos colindantes con las carreteras, definiendo lo que puede considerarse construcción al servicio de la carretera.

- La Dirección General de Regadíos y Desarrollo Rural, con fecha 11 de marzo de 2011, informa que no se encuentra justificada la drástica reducción de superficie agrícola. Señala que parte de la superficie agraria deber ser incluida como no urbanizable protegido por el planeamiento así como que los regadíos declarados de Interés Nacional deben disponer de una protección específica. Por último establece condiciones para la autorización de viviendas vinculadas a explotaciones agrícolas o ganaderas, así como para los almacenes, casetas de aperos, etc.

- Con fecha 14 de marzo de 2011 la Dirección General de Infraestructuras Ferroviarias emite informe en el que señala de modo genérico aspectos

relacionados con la definición de dominio público ferroviario, zona de protección y línea límite de edificación.

- Con fecha 22 de marzo de 2011 ADIF informa que deben señalarse en los planos las zonas de protecciones del ferrocarril. Igualmente propone la ampliación de Espacios Libres hasta el aparcamiento de la estación.

Noveno.- Con fecha 28 de marzo de 2011, el Servicio de Ordenación del Territorio emitió informe en el que analiza pormenorizadamente el Estudio de Impacto Territorial del PGMO de Totana y, asimismo, con fecha 5 de abril de 2011, el Servicio de Urbanismo emite informe sobre la documentación que hasta ese momento conforma dicho PGMO, que obran en el expediente y que, por extensos, se obvia su reproducción. Y, la Comisión de Coordinación de Política Territorial, en su sesión de 6 de abril de 2010, y, oídos los anteriores informes acuerda que con anterioridad a su aprobación definitiva deben ser subsanadas las deficiencias que se señalan:

«En relación con lo señalado en el informe del Servicio de Urbanismo:

ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA

Debe completarse el cálculo de la edificabilidad residencial de la totalidad del suelo urbano y del suelo urbanizable sectorizado, para justificación del cumplimiento de los estándares dotacionales, incluyendo la edificabilidad residencial admitida en los ámbitos de actividad económica.

No está acreditada la disponibilidad de recursos hídricos para las nuevas demandas previstas, tanto en suelo urbanizable sectorizado como por los incrementos de edificabilidad en suelo urbano. Las estimaciones de la demanda deben actualizarse y ajustarse a las previsiones de desarrollo y ejecución del Plan.

SISTEMAS GENERALES

Ha de quedar garantizada la gestión de los Sistemas Generales correspondientes al suelo urbano y urbanizable sectorizado, conforme a lo señalado en los artículos 98 y 101.1.a TRLSRM, debiendo vincularse o adscribirse a los sectores los sistemas generales necesarios para su ejecución. Los sistemas generales adscritos al suelo urbanizable sin sectorizar no pueden garantizar la demanda de los desarrollos previstos.

Sistema General de Espacios Libres.

El Plan General debe establecer de forma precisa en su normativa el estándar de SGEL del Plan General, de aplicación para las futuras sectorizaciones (art. 211 NN.UU.) y demás efectos previstos en la ley.

Para calcular el estándar de SGEL de parques y jardines no pueden computarse todas aquellas superficies que, en atención a lo señalado en la DIA, no pueden sufrir transformación; lo que afecta al SGEL de 241has. Norte Cabezuelas (gran parte pertenece al Monte Consorciado MC-516, casi en su totalidad afectado por hábitats) y puede afectar al SGEL de 34,17has. al noreste de El Paretón (donde la DIA exige un estudio más exhaustivo sobre hábitats). A tenor de lo señalado en la DIA de mantener las zonas agrícolas en las cercanías de los Saladares del Guadalentín, "entre el espacio protegido y el término municipal de Mazarrón", también puede verse afectado el SGEL situado en el extremo Sureste del T.M.

Debe excluirse también la superficie de SGEL los nudos de autovía pues sus condiciones de ubicación y acceso no permiten el uso y disfrute como parques y jardines públicos.

Además, debe justificarse que todos los espacios computados cumplen los requisitos de accesibilidad por pendientes exigibles legalmente, como es el caso del suelo calificado en el extremo noroeste del núcleo de Totana

Sistema General de Equipamiento Comunitario.

El Plan General debe establecer de forma precisa en su normativa el estándar de SGEC, de aplicación para las futuras sectorizaciones y demás efectos.

Para calcular el estándar deberán excluirse todas aquellas superficies que, en atención a lo señalado en la DIA, no pueden sufrir transformación; lo que afecta al SGEC de 74has., al sureste de la Sierra Tercia (gran parte pertenece al Monte Público MUP-81 y casi su totalidad afectada por hábitats) y puede afectar al SGEC de 49has., al este de El Paretón (afectado ligeramente por la exigencia de un estudio más exhaustivo sobre hábitats).

Deben quedar claramente diferenciados en memoria y normativa los equipamientos de titularidad pública y titularidad privada, recogiendo los usos correspondientes, en correspondencia con lo grafiado en los planos.

La superficie de la Estación Ferroviaria y del Centro Intermodal debe calificarse como Sistema General de Comunicaciones, según el art. 98.2 TRLSRM.

El PGMO propone la ampliación del cementerio aproximándolo a los usos residenciales y se clasifican nuevas superficies de uso residencial junto al mismo en contra de la limitación establecida por el reglamento de policía mortuoria de 1974.

Se observa además que:

- Los SGEC señalados en el apartado II.e de la memoria no se encuentran grafiados en planos. En caso de que sean propuestas para los futuros sectores, deberían establecerse las condiciones para que quedaran garantizadas como objetivo del plan.

- No se localiza en planos el SGEC computado con 28has. con la referencia "Norte Casco Totana".

- En atención a lo establecido en el artículo 102.1 TRLSRM no procede atribución de aprovechamiento a los sistemas generales de equipamientos ya existentes (p.e. consultorio médico y centro de tercera edad en El Paretón).

Sistemas Generales de Comunicaciones.

No se establecen reservas para ampliación de las carreteras, autovías y ferrocarril existentes a costa de los futuros desarrollos previstos. La mayor parte de la superficie de Sistemas Generales de Comunicaciones se prevé adscrita al suelo urbanizable sin sectorizar. Además, algunos de estos nuevos viales propuestos gravitan sobre otros existentes cuyas dimensiones no son suficientes para cumplir las exigencias legales (p.e. vial existente desde el Paretón hasta el Oeste del T.M.,).

En aquellos sistemas generales de comunicaciones existentes donde el PGMO parece prever una ampliación de su sección (a tenor de lo grafiado en plano) debe diferenciarse según el caso lo que es superficie existente de la que debe estar adscrita o vinculada a algún ámbito, de tal forma que quede prevista su posible gestión y ejecución.

El trazado de la RM-3 se deberá reajustar, teniendo en cuenta el finalmente ejecutado, p.e. el nudo sobre el sector 60.

Dado que el TRLSRM únicamente contempla la atribución de aprovechamiento a los sistemas generales a efectos de su obtención, debe justificarse la vinculación de la superficie de la nueva RM-3 (ya existente) a los sectores 60 y 16.

Se observa además que:

- La ronda del núcleo de Totana no está correctamente definida en los planos de ordenación-TM (por la parte oeste únicamente está delimitado por uno de sus lados).

- Según los planos aportados y la cartografía en ellos reflejada, algunos tramos de las vías del FFCC al sur de Totana se encuentran calificados como SGEL.

Sistemas Generales de Infraestructuras.

El Plan General debe realizar los cálculos de demanda prevista para el diseño de las redes teniendo en cuenta la edificabilidad residencial e industrial existente y prevista, analizando la capacidad de las redes actualmente existentes.

Debe resolverse la obtención de la superficie ocupada por todos los elementos proyectados y garantizar su ejecución. Debe calificarse en plano como SGIS la superficie a ocupar por las estaciones de bombeo, subestaciones y depuradoras, debiendo además contener la leyenda de los planos de infraestructuras el significado de todas las siglas y líneas utilizadas.

El TRLSRM únicamente permite la atribución de aprovechamiento a los sistemas generales a los efectos de su obtención, por lo que no procede en el caso de la depuradora existente (SG/AD/IS), salvo cesión anticipada.

El PGMO debe graficar las conexiones de infraestructuras para el suelo urbanizable sectorizado (art.101.3.c TRLSRM).

SUELO NO URBANIZABLE

Suelo no urbanizable de protección específica.

De acuerdo con la DIA, se aprecian algunos desajustes en la incorporación de la Red Natura 2000 como NUPE; parte de la superficie de la ZEPA Sierra Espuña y de la ZEPA Saladares del Guadalentín, sistemas generales de infraestructuras en el LIC y ZEPA Sierra Espuña.

La superficie de Montes de Utilidad Pública que no coincide con LIC/ZEPA debe venir recogida en los planos como suelo no urbanizable de protección específica y ajustarse sus límites a lo señalado en la DIA.

Debe clarificarse la categoría asignada a los cauces y ramblas de dominio público, conforme a lo señalado en el art. 65 TRLSRM.

Suelo no urbanizable protegido por el planeamiento e inadecuado.

La definición del suelo inadecuado en el artículo 213.2 de la normativa conllevaría su inclusión en la categoría de suelo no urbanizable protegido por el planeamiento, por la existencia de valores agrícolas que impiden la transformación.

Parte del término municipal (superficie entre el Canal del Tránsito y el Río Guadalentín) es suelo de nuevos regadíos del trasvase, con unos valores agrícolas reconocidos por la Dirección General de Regadíos y Desarrollo Rural que ha requerido una protección especial para estos suelos, por lo que deben incluirse como protegidos por planeamiento. Debe justificarse la necesidad de detraer

suelo de esta categoría para nuevos desarrollos urbanísticos, en función de la idoneidad de su ubicación u otras razones imperiosas, en función del modelo territorial elegido o la necesidad de suelo a medio o largo plazo.

El informe de la D. G. de Regadíos y Desarrollo Rural ha señalado además, que las condiciones exigidas para las autorizaciones en no urbanizable inadecuado favorecen la fragmentación parcelaria y, a la larga, la inviabilidad de las explotaciones agrarias por falta de tamaño. Esto afecta fundamentalmente al suelo no urbanizable inadecuado del PGMO y, según el plano aportado de "Regadíos consolidados detraídos NU", a casi la totalidad del suelo urbanizable sin sectorizar al Norte y Este del núcleo de Totana, entre el Río Guadalentín y la N-340 (y parte al norte de ésta), así como a otros ámbitos de suelo urbanizable sectorizado.

La DIA exige la inclusión de los Montes Consorciados en un suelo que garantice la conservación del carácter forestal, preferentemente como No Urbanizable Protegido por el Planeamiento.

SUELO URBANIZABLE

El modelo territorial propuesto por el PGMO para los desarrollos de suelo urbanizable no está justificado conforme a los principios de desarrollo territorial sostenible establecidos por la vigente Ley de Suelo Estatal, lo que requeriría mayor motivación de su necesidad e idoneidad, tanto en suelo sectorizado como, especialmente, en suelo urbanizable sin sectorizar.

Se ha de señalar el uso global conforme a las categorías del art. 101.1.b TRLSRM y dentro de las mismas otras subcategorías si se estima necesario conforme a los usos concretos a desarrollar. En consecuencia el sector de Camino Hondales (69) ha de figurar con uso global AE independientemente de que se acote dentro del mismo otros usos compatibles. En los casos en los que un sector tenga definidas dos áreas distintas con dos usos globales distintos deberán constituir dos sectores diferenciados. Afecta también a otros ámbitos como el centro intermodal (70).

La DIA impone la desclasificación de suelo urbanizable en algunos casos por estar en el entorno del suelo de protección específica de los Saladares, afectando a las áreas de residencial y boulevard equipado del Paretón (NS/Rm/PA y NS/EP/BE), así como al sistema general de equipamientos adscrito al área (AD/EC/PD) ó al sector 16.

Se impone igualmente la desclasificación de otros ámbitos como en el entorno de la Sierra de la Tercia en las áreas residenciales de Las Viñas (NS/Rm/VI), la Huerta (NS/Rm/HU) y Lébor (NS/Rm/LE). Así como de otras áreas de urbanizable en las que se ha de mantener el carácter forestal, como las de Sierra Espuña (NS/Rm/SI) y parte de las de Mortí (NS/Rm/MO) y Huerta (NS/Rm/HU) o en el entorno de la ZEPA Llano de las Cabras, afectando a los sectores Alquerías (57) y Santa Leocadia-sector 2 (59).

Suelo urbanizable sectorizado.

La delimitación de sectores no responde en muchos casos a los criterios del art. 32 RPU, ya que no constituyen unidades integradas homogéneas delimitadas por caminos, elementos reconocibles, SSGG... sino que se basa en límites de propiedad. Se dejan intersticios de suelo con otras clasificaciones o categorías de muy difícil desarrollo posterior, divididos por elementos que dificultan su integración, y algunos son discontinuos. Afecta a sectores como los de la Charca

(4,34,40) Lebor (33), Venta Melilla (35, 47), del Raiguero (52, 53 y 55), Alcanara (16), Totana entre el T9 y el 54.

Los accesos no están resueltos en las debidas condiciones y los sistemas generales de comunicaciones que podrían resolverlo no están adscritos o no tienen resuelta su gestión. Afecta prácticamente a todos los sectores que se encuentran alejados de los núcleos de Totana y Paretón, como los del área de la Charca (2,4,34,40), Cancarí (48), Campico (1, 7, 8, 19), Costera (56), Lebor (33), Raiguero (53, 55).

Para que el suelo urbanizable pueda ser delimitado como sectorizado se requiere que disponga de acceso en las condiciones adecuadas a su tamaño y exigidas legalmente. La mayoría de los sectores de convenio resuelven su acceso a través de caminos existentes, de sección muy reducida; todos deberán tener vinculada la superficie de sistemas generales de comunicaciones que requieran para resolver su acceso, debiendo respetarse el límite de aprovechamiento resultante de la categoría.

Han de justificarse las diferencias en los aprovechamientos de referencia considerados para los diferentes sectores dentro del mismo entorno, en base a criterios de coherencia del modelo territorial y equidistribución de beneficios y cargas (art. 101.c TRLSRM). Afecta de forma más significativa a sectores como el 1, 24, 35, 53 y 55.

A la vista de las fichas aportadas, los sectores sin convenio no tienen sistemas generales vinculados. No está justificado que el sector T-9 de Totana, de alta densidad, no tenga sistemas generales adscritos. En caso de que se pretenda que algunas de las superficies previstas en plano como equipamientos y espacios libres sean sistemas generales, deben quedar éstos cifrados en las fichas, calificándose como tales en los planos.

La delimitación de los sectores de convenio no están suficientemente precisados en los planos ni en las fichas.

La DIA señala que se han de desclasificar algunos ámbitos y mantener el carácter forestal de los mismos. Afecta a sectores como Santa Leocadia (59), Cancarí (48), Campico (1), Cabezuelas (6,9,10) y parte de los del Raiguero (53 y 55).

La DIA establece la necesidad de definir una banda de amortiguación en los sectores colindantes con suelos de protección específica, esta condición determina que los sectores que se hallan rodeados por estos suelos sean prácticamente inviables en su desarrollo. Afecta a distintos sectores como los de Santa Leocadia (59), Alquerías (57) Lébor (33), La Charca-2 (4), Cancarí/Cuatro Vías (48).

Igualmente determina la necesidad de establecer medidas de conservación y/o restauración de los hábitats cuyas áreas se determinan en los planos adjuntos. Algunos sectores se hallan afectados en gran extensión, no estando garantizada su viabilidad, como por ejemplo en los sectores 2, 4, 6, 16, 18, 25, 32, 33, 34, 39, 40, 45, 48, 50, 57, 59...En menor medida se encuentran también afectados sectores como 26, 52, 53, 55,64.

Se impone también la necesidad de que en algunas áreas se lleve a cabo un estudio en profundidad sobre la existencia de hábitats, en este caso afecta a otros sectores como en los sectores 12, 14, 28, 30, 52, 53, 55, P6.

No se han de identificar como sector de suelo urbanizable superficies que en realidad no lo son, como el sector 66 del Hornico que se corresponde con SG de

infraestructuras. Ni como sistema general aquellos casos que en realidad sean sectores de suelo urbanizable, como el centro intermodal (70)

En algún caso los sistemas generales vinculados en plano y ficha no coinciden (54).

No se han de establecer desarrollos sobre suelos de topografía difícil que impida el cumplimiento de las normas de accesibilidad en relación con las pendientes; afecta a algunos sectores como en el área de las Cabezuelas (6).

Algunos de los sectores incumplen el límite establecido en el artículo 102.3 TRLSRM, como el de Las Ventas II (30), Colegio-Camilleri (54).

Suelo urbanizable sin sectorizar.

Se requiere una mayor justificación de su necesidad e idoneidad, conforme a lo establecido en la Ley del Suelo Estatal, especialmente en toda la franja propuesta al Sur, alejada del núcleo de Totana.

La normativa debe definir los criterios para la delimitación de los sectores, incluyendo los criterios para la configuración de sus límites y la cuantía de sistemas generales de equipamientos que se exigirá para el desarrollo del suelo urbanizable sin sectorizar.

Debe justificarse la posibilidad de establecer alternativas para el desarrollo de sectores por convenio, con diferentes opciones de aprovechamiento, debiendo prever en todo caso el alcance de su impacto territorial y ambiental.

Suelo urbanizable sin sectorizar especial.

Dado el elevado grado de transformación de la zona y la escasez de servicios y accesos adecuados, debe exigirse la realización de un Plan Especial de Protección para salvaguardar el ambiente, el paisaje y las zonas arbóreas de interés, conforme a lo señalado por la D. G. de Bellas Artes. El régimen transitorio debe limitarse para no impedir la adecuada ordenación de la zona, diferenciando en su caso distintos ámbitos o sectores para facilitar su gestión.

Debe justificarse la ampliación de la superficie propuesta al este de la RM-502 y al sur de la RM-C7 respecto a la recogida como zona 6c en las NNSS vigentes, acreditando que este suelo reúne las características que le hacen merecedor de esta consideración de urbanizable especial, al igual que la superficie interior al nuevo cinturón propuesto al Noroeste de Totana, cuando linda con sectores con 0,56 m²/m² de aprovechamiento donde no se definen unas condiciones de desarrollo especiales.

La clasificación de esta superficie debe recogerse en los planos de la serie TM.

El aprovechamiento de 0,28 m²/m² que según el PGMO podría llegar a alcanzarse en esta zona a través de convenio va en contra de su condición de especial en base a los asentamientos existentes, superando además el máximo definido en el art. 117.2 TRLSRM.

La ficha nº 65 incorporada dentro de las "Fichas Urbanísticas de Sectorización Concertada", debe definir el aprovechamiento de referencia que propone para el sector y definir el uso global... Debe cumplirse lo exigido en el art. 84.D TRLSRM para el suelo urbanizable especial.

SUELO URBANO

Debe justificarse el incremento de plantas propuesto en casi todo el núcleo de Totana y especialmente en El Paretón (en algunos casos dos plantas más), por

las repercusiones visuales que esto conlleva por la creación de medianeras vistas entre edificaciones existentes y nuevas. Lo que tendría especial importancia en el Conjunto Histórico y en el entorno de los edificios protegidos.

Dado que los planos se han aportado en blanco y negro, resulta difícil distinguir lo que es "Zona de Recinto Histórico y Cascos Antiguos" de la "Zona de Protección Arqueológica" y del "Área de Respeto".

Planeamiento incorporado.

No procede la remisión a instrumentos urbanísticos (o modificaciones de NN.SS.) que quedarán derogados con la aprobación del PGM. Debe recogerse en los planos la ordenación en el Área del Arco y en la zona de la MNS nº 34 "El Cabecico" y la calificación de todas las manzanas en la zona de la MNS nº 16 "La Yesera".

No está justificado el importante incremento de plantas que el convenio nº 68 prevé para las dos manzanas de uso comercial propuestas en el P.P. El Parral (pasando de II a V), ni el cambio en la calificación dada a parte de la manzana situada entre las calles Calasparra, Santomera y Moratalla, de zona verde a equipamiento colectivo.

Debe quedar claro, en relación con el PERI-T12 (que se remite al PERI-MNS nº 39), si se trata de un ámbito remitido a la redacción de PERI (con las condiciones definidas en los arts. 198.4 y 201.2.9 de la normativa) o de un ámbito PDAV (planeamiento de desarrollo aprobado y vigente).

Suelo urbano consolidado.

Debe aportarse mayor justificación de la transformación urbanística y los servicios disponibles en el núcleo de El Paretón para su clasificación como urbano, conforme a lo dispuesto en los arts. 62 y 63 del TRLSRM.

En el núcleo de Totana, el ámbito del convenio nº 61 (Estación Molino) no reúne los condicionantes que la ley exige para poder ser considerado suelo urbano consolidado. Además, no está justificado el incremento de alturas propuesto para la manzana edificable, en relación con las alturas del entorno.

En el borde sureste del núcleo de Totana que limita con la línea de FFCC la delimitación de la superficie edificable propuesta no cumple las distancias mínimas exigidas legalmente respecto al ferrocarril.

Suelo urbano sin consolidar.

No está justificada la clasificación como suelo urbano de la UA-T3 que responde a una topografía propia de una zona inundable y la UA-T8, al no tratarse de un área transformada.

Con independencia de que la edificabilidad quede establecida en su ficha, deberían definirse las alturas de edificación de todas las manzanas de las Unidades de Actuación; UA-T14, UA-T15.

Al este de la UA-T4 (plano D2 de ordenación CT) existe un ámbito que, si bien según las ortofotos consultadas se encuentra ya edificado con espacios libres ya urbanizados, es recogido en el PGM como suelo urbano sin consolidar, pero sin unidad de actuación delimitada.

En el plano D4 de ordenación CT, el espacio libre SU/CO/EL/CA calificado entre las calles de San Francisco Javier y del Teniente Pérez Redondo afecta parcialmente a una edificación existente, por lo que debe resolverse la gestión de este suelo mediante la delimitación de una unidad de actuación.

El PGMO debe expresar en todas las Unidades de Actuación el porcentaje de cesión previsto, tal y como exige el art. 99.f del TRLSRM.

A pesar de que el artículo 190 de la normativa define lo que es "área urbana homogénea", el resto del PGMO no hace mención a éstas, dejando sin realizar la cuantificación comparativa del aprovechamiento de las unidades de actuación tal y como el artículo 99.g del TRLSRM exige.

Debe justificarse la supresión del actual campo de fútbol Juan Cayuela (al lado del IES Prado Mayor), que es uno de los pocos equipamientos existentes de cierta dimensión, para la construcción de viviendas (PERI-T13), así como del Instituto Viejo, el Centro Social Era Alta y el Cuartel de la Guardia Civil.

Suelo urbano de núcleo rural.

Debe justificarse la ampliación que el PGMO propone en algunos casos de la delimitación del suelo urbano de núcleo rural respecto a la actualmente vigente y a la superficie que puede considerarse suelo urbano (art.62); Los Sifones, parte Sur de Los Guardianes, Lébor, Las Alquerías (plano D3).

Dada la importancia que el "catálogo de caminos" tiene para la edificación en suelo urbano de núcleo rural consolidado y sin consolidar en tanto no se tramite el Plan Especial previsto, los planos de ordenación deberían incorporar, al menos en los ámbitos calificados como núcleo rural, el trazado de estos caminos.

NORMATIVA y Fichas.

Se detalla en el cuerpo del informe del Servicio de urbanismo

CATÁLOGO

Todos los elementos catalogados deben venir claramente identificados en los planos, incluyendo el entorno de protección de los BIC. Los planos deben además dejar claramente especificada su calificación.

El sombreado sólido y oscuro con el que figuran en plano algunos de estos elementos no permite su identificación.

El Catálogo debe aportarse en color, debido a la importancia de éste en la definición de algunos elementos.

Se estará a lo que señale el informe que emita la Dirección General de Bellas Artes y Bienes Culturales. El último informe emitido por la entonces Dirección General de Cultura el 19.04.06 señalaba numerosas deficiencias al Catálogo.

PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

El Programa de Actuación debe señalar los plazos correspondientes al suelo urbanizable sectorizado y sus previsiones de ejecución, en relación con la demanda hídrica.

Debe también definir la previsión de obtención y ejecución de los sistemas generales -iniciativa, plazo, sistema de obtención...-, teniendo especial importancia la programación de la ejecución de los viales necesarios para resolver el acceso a los sectores, que deberá resolverse en los plazos en que se prevea el desarrollo de éstos.

Debe concretarse la programación de la ejecución de las infraestructuras, necesarias para resolver los servicios urbanísticos requeridos para satisfacer las nuevas demandas.

Deben acreditarse los recursos económicos que se comprometen para la CARM y la Administración del Estado así como los procedentes de "otras fuentes de financiación" (cifra superior a la prevista para el ayuntamiento).

La repercusión de los costes de sistemas generales de infraestructuras a cargo de promotores de suelo urbanizable calculada en la página g-12 considera una edificabilidad total que no se corresponde con la manejada en el resto de documentación. Afecta a la liquidación provisional que se realizará a los promotores de los sectores antes de la redacción de los 8 Planes Especiales propuestos.

DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

El Plan General debe respetar las determinaciones que procedan de la Declaración de Impacto Ambiental.

DOCUMENTACIÓN Y ERRORES

Se detallan en el informe del Servicio de urbanismo

OTROS INFORMES

No consta que se haya dado audiencia a los ayuntamientos limítrofes.

Se han de recoger las determinaciones que procedan de los informes sectoriales solicitados, entre los que se encuentran:

- Dirección General de Carreteras (22.02.11):
- Dirección General de Protección Civil (13.02.06):
- Confederación Hidrográfica del Segura (24.06.08):
- Dirección General de Regadíos y Desarrollo Rural (11.03.11):

En relación con el EIT, en base al informe del Servicio de Ordenación del Territorio, se significa lo siguiente:

El Estudio de Impacto Territorial se deberá adecuar a lo establecido en los arts. 48 y 49 del Decreto Legislativo 1/2005, TRLSRM.

La hipótesis de partida no está debidamente justificada, las funciones urbanas se evaluarán para el total de la población prevista, teniendo en cuenta el programa de actuación del plan.

Se tendrá en cuenta los valores guía de los indicadores de funciones urbanas señalados en la Orden de 20 de septiembre de 2010.

En la actividad agrícola se justificará la reducción y el cambio de uso de las UDAS de nuevos regadíos del trasvase, teniendo en cuenta que son terrenos de gran productividad agrícola y se han realizado en ellos grandes inversiones de infraestructuras.

Debe cumplimentarse lo señalado en el informe de la CHS para los cauces y zonas inundables.

Según el estudio realizado por el Instituto Geológico y Minero, en las nuevas zonas urbanizables al oeste de la localidad de Totana existe la posibilidad de movimientos verticales del terreno por hundimiento o subsidencia asociada a procesos de disolución en materiales yesíferos.

Respecto a la función sanitaria: El Área de Salud III (al que pertenece el municipio de Totana) es deficitaria en atención especializada, ya que el índice de nº de camas de hospital por cada 1000 hab. es de 2,7 mientras que en la Región de Murcia es de 3.2 camas. Debe aplicarse este indicador para los nuevos desarrollos previstos. Deben analizarse también los tiempos ponderados de acceso.

Respecto a la función educativa: Debe revisarse los datos de estructura de población para adecuarlos a la actualidad.

Con respecto a la función administrativa-judicial: Debe completarse el análisis de la parte administrativa y obtener los ratios necesarios.

Respecto a las infraestructuras de transporte y comunicaciones: En el inventario de la red de carreteras faltan las siguientes:

RM-E36: RM-3 a RM-315 acceso al Paretón.

RM-622: N-332 a Poligono industrial Totana.

RM-D22: Totana a Corral Rubio

RM-E27: El Paretón a RM 3

En el EIT únicamente se estudia los accesos a la ciudad de Totana.

Debe realizarse una estimación del incremento de la IMD que provocará el suelo residencial sectorizado sobre las infraestructuras y justificar los accesos.

Debe incluirse un estudio de movilidad para todo el conjunto de las actuaciones previstas en el PG.

Respecto a los consumos de agua potable: No se aporta informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Segura que garantice el suministro de las nuevas áreas de suelo urbanizable. Se citan una serie de planes estratégicos estructurantes, como respuesta a la futura demanda de infraestructuras hidráulicas, pero no se aporta información sobre el contenido de dichos planes.

Respecto a la red de saneamiento y pluviales: Existen poblaciones dispersas (La Huerta, Mortí y La Charca) que no poseen red de alcantarillado, pero no se prevé en el EIT que se vayan a estudiar soluciones para paliar este déficit. Debe justificarse la capacidad de la depuradora para atender a los nuevos desarrollos. En relación con la nueva planta de depuración de Aguaderas, debe especificarse su capacidad y las previsiones de su ejecución. Además se deberá estudiar la viabilidad de la red de saneamiento necesaria desde los nuevos sectores de desarrollo hasta las depuradoras.

Respecto a las infraestructuras energéticas y de residuos sólidos, no se justifica la viabilidad de dar servicio a las nuevas zona de suelo urbanizable incorporadas por el Plan General.

En relación al cumplimiento de las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Suelo Industrial, se aprecia lo siguiente:

La propuesta del PGM de creación de suelo industrial entre el Río Guadalentín, la RM-3 y el Paretón, es contradictoria con la preservación de zonas agrícolas propuesta en las Directrices.

Debe justificarse el cumplimiento de lo determinado en Real Decreto 1.254/1999, de 16 de julio, por el que se aprueban medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas.

Debe tenerse en cuenta el Convenio Europeo del Paisaje, ratificado por España el 26 de noviembre de 2007 (BOE de 5/02/2008) y de obligado cumplimiento en nuestro país desde el 1 de marzo de 2008. A tal efecto, se recomienda analizar el impacto de los nuevos desarrollos sobre las principales vías de comunicación con criterios paisajísticos, para la correcta integración de las actuaciones en el paisaje».

Décimo.- Con fecha 13 de abril de 2011 el Ayuntamiento remite documentación complementaria relativa a la justificación de cumplimiento de estándares de sistemas generales de espacios libres y demanda hídrica para

el PGMO en el casco urbano. A dicha documentación le acompaña además el Convenio suscrito entre el Ayuntamiento y el Ente Público del Agua el día 30 de enero de 2007 sobre suministro de agua.

Undécimo.- A la vista del dictamen de la Comisión de Coordinación de Política Territorial, de los informes sectoriales obrantes en el expediente, de la última documentación remitida por el Ayuntamiento y del informe del Servicio de Urbanismo, el Subdirector General de Urbanismo y Ordenación del Territorio emitió, con fecha 18 de abril de 2011, informe que, en lo que interesa se transcribe a continuación:

«(...) Solamente en la hipótesis 2, que incluye en los cálculos de cálculo de edificabilidad residencial el suelo urbano consolidado de Totana (y algunos ámbitos de suelo urbano sin consolidar) con una edificabilidad residencial estimada de 1.581.131m², quedaría justificado el cumplimiento del estándar de SGEL, considerando la totalidad de espacios libres computados, 318.772m², que incluyen los 97.836m² en suelo urbano y los 220.936m² externos al casco urbano pero contenidos en la corona del núcleo urbano de Totana, variante norte del casco y vías del ferrocarril al sur, con lo que se alcanzaría un estándar de 20,16m²/m², cumpliendo lo dispuesto en el art. 98 del TRLSRM.

El cómputo de edificabilidad residencial se refiere solo al Casco Urbano de Totana, sin incluir los incrementos propuestos para el Casco Antiguo (zonas referenciadas como 4 y 5 en el documento) ni los posibles incrementos "por acuerdo" a los que se refiere la norma de Casco Actual.

No obstante, para poder computar la superficie de SGEL adscrita al suelo urbanizable sin sectorizar, debe calificarse como preferente, por ser necesaria para conseguir los objetivos del Plan, conforme a lo señalado en el art. 102 TRLSRM, debiendo justificarse y acreditarse su forma de obtención, incluyendo las determinaciones en el Programa de Actuación.

Se aporta Convenio suscrito con el Ente Público del Agua con fecha 30/1/07, cuyas previsiones para el año 2010 superan ampliamente la demanda estimada para el suelo urbano. No obstante, deberá actualizarse el cuadro de demanda hídrica con las previsiones de nuevos desarrollos, integrándose en el Programa de Actuación y en el Estudio Económico del Plan.

CONCLUSIÓN

En consecuencia, y considerando las deficiencias señaladas por la CCPT y a la vista de la documentación complementaria y justificativa remitida para justificar el cumplimiento del estándar legal de SGEL y la suficiencia de recursos hídricos para atender la demanda del suelo urbano, y considerando que la ordenación y regulación del suelo urbano consolidado del núcleo de Totana queda suficientemente definida, con las reservas señaladas en los informes emitidos, se propone:

1. La aprobación definitiva parcial del Suelo Urbano Consolidado de Totana, con las alturas de edificación de las vigentes Normas Subsidiarias para el Casco Antiguo y supresión de la posibilidad de incremento de alturas "por acuerdo" al que se refiere la Norma de Casco Actual, debiéndose acreditar la obtención como preferentes de los terrenos calificados como SGEL colindantes con la variante norte del casco y las vías del ferrocarril e identificados en el documento complementario.

2. Suspender el resto de ámbitos del Plan General hasta tanto se justifiquen o cumplimenten las deficiencias y determinaciones señaladas».

Fundamentos de Derecho

Primero.- De conformidad con lo previsto en el artículo 136 del Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia (TRLSRM), la competencia para aprobar los Planes Generales Municipales de Ordenación corresponde al titular de esta Consejería.

Segundo.- La tramitación de este PGMO, cumple con los requisitos exigidos en los artículos 135 y 136 del antedicho Decreto Legislativo. No obstante, a tenor de los informes obrantes en el expediente, y, de conformidad con lo establecido en su artículo 137.b), procede, únicamente en cuanto al suelo urbano consolidado del núcleo de Totana, su aprobación definitiva, con las alturas de edificación de las vigentes Normas Subsidiarias para el Casco Antiguo y supresión de la posibilidad de incremento de alturas "por acuerdo" al que se refiere la Norma de Casco Actual, debiéndose acreditar la obtención como preferentes de los terrenos calificados como SGEL colindantes con la variante norte del casco y las vías del ferrocarril e identificados en el documento complementario; entendiéndose que dicha aprobación se otorga a reserva de la subsanación de las deficiencias señaladas en el antecedente noveno, careciendo de ejecutividad en los sectores o zonas afectadas, hasta tanto se subsanen por acuerdo del órgano competente municipal.

Asimismo, y conforme a lo previsto en el artículo 137.c) y d), TRLSRM procede la suspensión del resto de los ámbitos del PGMO hasta tanto se cumplimenten adecuadamente las deficiencias señaladas el antecedente noveno.

Visto el informe del Servicio Jurídico Administrativo de la Dirección General de Territorio y Vivienda, demás antecedentes que obran en el expediente, y a propuesta del Director General de Territorio y Vivienda, en uso de las facultades que me son conferidas

Dispongo

Primero.- Otorgar la aprobación definitiva de forma parcial al Plan General Municipal de Ordenación de Totana, en lo que se refiere al Suelo Urbano Consolidado del núcleo de Totana, con las alturas de edificación de las vigentes Normas Subsidiarias para el Casco Antiguo y supresión de la posibilidad de incremento de alturas "por acuerdo" al que se refiere la Norma de Casco Actual, debiéndose acreditar la obtención como preferentes de los terrenos calificados como SGEL colindantes con la variante norte del casco y las vías del ferrocarril e identificados en el documento complementario; entendiéndose que dicha aprobación se otorga a reserva de la subsanación de las deficiencias señaladas en el antecedente noveno, careciendo de ejecutividad en los sectores o zonas afectadas, hasta tanto se subsanen por acuerdo del órgano competente municipal.

Segundo.- Suspender el otorgamiento de aprobación definitiva de dicho Plan General en el resto de áreas hasta tanto se cumplimenten adecuadamente las deficiencias que para ellos se establecen en el antecedente noveno.

Tercero.- Ordenar la publicación de la presente Orden y de las Normas Urbanísticas contenidas en dicho proyecto, debiendo tenerse en cuenta las observaciones y correcciones señaladas en los informes técnico y jurídico de



fechas 5/4/11 y 15/4/11; y ello de conformidad con lo establecido en el artículo 32.3 de la Ley Orgánica 4/1982, de 9 de junio, del Estatuto de Autonomía para la Región de Murcia, en relación con el artículo 134 del vigente Reglamento de Planeamiento Urbanístico; así como su notificación al Ayuntamiento y a todos los interesados que figuran en el expediente.

Cuarto.- De conformidad con lo previsto en el artículo 150 TRLSRM, una vez subsanadas las deficiencias apuntadas en el antecedente noveno, deberá elaborarse un documento refundido de todas las determinaciones del Plan General.

Lo que se publica de conformidad con lo previsto en el art. 60 de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en relación con el art. 11.2 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, de 20 de Junio de 2008, significándole que la presente Orden pone fin a la vía administrativa y, contra la misma podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Región de Murcia en el plazo máximo de dos meses contados desde el día siguiente al de su publicación. No obstante, y, sin perjuicio de la formulación de cualquier otro que se estime procedente, podrá interponer -previamente al contencioso-administrativo - recurso de reposición ante este mismo órgano en el plazo de un mes, computado desde el día siguiente al de su publicación; no pudiéndose, en este caso, interponer el recurso contencioso-administrativo hasta que este de reposición sea resuelto expresamente o desestimado presuntamente por el transcurso de un mes desde su interposición sin que se le haya notificado resolución expresa.

Murcia, 12 de mayo de 2011.—El Director General de Territorio y Vivienda, Antonio J. Navarro Corchón.