

93
17.10.94

39



Este documento
se corresponde
con la aprobación
Definitiva.
EL TECNICO,



COMUNIDAD AUTONOMA DE LA
ISLAS BALEARES

Dirección General de Urbanismo
C/...
6-7-94
16-1-95

El Secretario General por Atribución,
la Secretaria del CARUM

P.O.
H

9-1-95
Dte. Gal



MODIFICACION NUMERO 39 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION
URBANA, EN EL BARRIO DEL LLANO DE ALCANTARILLA

MEMORIA



AYUNTAMIENTO DE ALCANTARILLA

(MURCIA)

Plaza de San Pedro, 1

Teléfono: (968) 80 02 50

Telefax: (968) 80 07 82

Cód. Postal: 30820

MEMORIA

- 1.- Objeto.
- 2.- Ambito.
- 3.- Antecedentes.
- 4.- Estructura de la propiedad.
- 5.- Edificaciones existentes.
- 6.- Justificación de la propuesta.
- 7.- Contenido.
- 8.- Justificación normativa.
- 9.- Documentación del P.G.O.U. afectada por la modificación.
- 10.- Conclusión.

PLANOS

- 1.- Situación.
- 2.- Parcelario.
- 3.- Estado actual - Edificaciones e infraestructuras existentes.
- 4.- Zonificación P.G.O.U. vigente.
- 5.- Zonificación modificada.
- 6.- Alineaciones modificadas.
- 7.- Unidades de ejecución.
- 8.- Volúmenes.
- 9.- Alturas.
- 10.- Detalle de la ordenación.



AYUNTAMIENTO DE ALCANTARILLA
(MURCIA)

Plaza de San Pedro, 1
Teléfono: (968) 80 02 50
Telefax: (968) 80 07 82
Cód. Postal: 30820



Este Documento
se corresponde
con la Aprobación
Definitiva.
EL TECNICO,

MODIFICACION Nº 39 DEL P.G.O.U. EN EL BARRIO DEL LLANO

Por orden de la Alcaldía de este Ayuntamiento se procede a redactar el presente proyecto de Modificación puntual nº 39 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcantarilla en el denominado Barrio del Llano.

1.- OBJETO.-

Constituye el objeto del presente documento la reclasificación como urbanos de unos terrenos actualmente no urbanizables, los cuales se encuentran en gran parte consolidados por la edificación.

2.- AMBITO.-

Los terrenos afectados por la reclasificación tienen una superficie de 40.473 m2 y su forma es sensiblemente triangular.

El ámbito de referencia linda al Norte con la Avenida de las Américas siendo colindante en el resto de su perímetro con zona verde del Polígono Industrial "Oeste".

3.- ANTECEDENTES.-

El denominado Barrio del Llano estaba incluido en el término municipal de Murcia, estando clasificado en su Plan General como no urbanizable, zona 11/2.

Posteriormente, pasó a formar parte del término municipal de Alcantarilla, al estar comprendido entre los terrenos agregados al mismo por Decreto de nº 34/1987 de 21 de Mayo de 1987 de la Consejería de Hacienda y Administración Pública, publicado en el Boletín Oficial de la Región de Murcia de fecha 30 de Junio de 1987.



COMUNIDAD AUTONOMA DE LA
REGION DE MURCIA

CONSEJERIA DE POLITICA
TERRESTRE Y OBRAS PUBLICAS

DILIGENCIA: Aprobación definitiva
mente por el Excmo. Consejero
con fecha 6-7-94

DILIGENCIA: DO EN FECHA 16-1-95

El Secretario de la Consejería de
la Secretaría del CARUM

P.O. H

TOMA CONOCIMIENTO
FECHA 9-1-95
POR D. For. Gra.



C.I.F. P. 3000500 - C



AYUNTAMIENTO DE ALCANTARILLA
(MURCIA)

Plaza de San Pedro, 1
Teléfono: (968) 80 02 50
Telefax: (968) 80 07 82
Cód. Postal: 30820

Según un estudio urbanístico sobre la ampliación del término municipal elaborado en abril de 1.988, existían en ese momento en la zona 38 construcciones, de una o dos plantas de altura, muchas de ellas inacabadas, de las cuales, nueve podían estar ocupadas para uso de vivienda.

Por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de 15-05-91 se aprobó definitivamente una Modificación de los Planes Generales de Murcia y Alcantarilla en el Polígono Industrial "Oeste", por la que el área que nos ocupa quedó clasificada como no urbanizable, Zona 9.

4.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.-

La propiedad de los terrenos que nos ocupan está actualmente muy fragmentada.

En función de los datos de que se dispone y de los que se han podido recabar se ha elaborado un plano parcelario orientativo en el que se reflejan ciento doce parcelas diferenciadas.



AYUNTAMIENTO DE ALCANTARILLA
(MURCIA)

Plaza de San Pedro, 1
Teléfono: (968) 80 02 50
Telefax: (968) 80 07 82
Cód. Postal: 30820

7.- CONTENIDO.-

7.1.- Ordenación.

Como ya se ha indicado anteriormente se trata de reclasificar como urbanos, para uso residencial, unos terrenos actualmente no urbanizables, habiéndose expuesto en el apartado sexto, las razones que justifican dicha propuesta.

Dado, que las peculiaridades propias del ámbito que nos ocupa la hacen difícilmente encajable en alguna de las zonas de suelo urbano actualmente diferenciadas en el P.G.O.U., se delimita una nueva zona a la que denominamos zona 2d "periferia en colmatación" con una ordenación específica.

Puesto que se trata de regularizar una situación de hecho existente, se ha partido de las características de las edificaciones actuales procurando en la medida de lo posible que queden integradas en la nueva normativa, intentando asimismo por otra parte, evitar que en las parcelas sin edificar se produzcan nuevos fenómenos especulativos, por lo que se establecen unas condiciones de edificación que fomenten la construcción de viviendas para uso propio, por los actuales propietarios de cada parcela.

De este modo, se establece como uso casi exclusivo el residencial con tipología de vivienda unifamiliar adosada, con limitación de altura a dos plantas, y fijación de edificabilidad máxima y parcela mínima.

Asimismo, se establecen las nuevas alineaciones coincidentes con las iniciadas por las edificaciones existentes, con una anchura de calles de ocho metros, excepto en dos casos que se configuran como vías de penetración, en los que se procede a ampliar en uno de los laterales la anchura de las aceras (plano nº 6).

A continuación se recoge la redacción completa que se propone para la Ordenanza de la nueva zona 2d.



AYUNTAMIENTO DE ALCANTARILLA

(MURCIA)

Plaza de San Pedro, 1
Teléfono: (968) 80 02 50
Telefax: (968) 80 07 82
Cód. Postal: 30820

ZONA 2d "PERIFERIA EN COLMATACION"

Norma 2d.1 -Concepto-

Comprende sectores exteriores y contiguos al núcleo urbano con un alto grado de consolidación.

En ellos se plantea, a partir de la edificación existente, una adecuada ordenación que permita liberar los espacios libres necesarios, previéndose la edificación por colmatación de los solares existentes y por sustitución de las construcciones inadecuadas.

Norma 2d.2 -Ordenación-

La edificación se llevará a cabo en manzana cerrada o en bloque lineal en forma de vivienda unifamiliar adosada, con limitación de alturas y edificabilidad, según las alineaciones señaladas en los planos, una vez gestionada la unidad de ejecución que se delimita.

Norma 2d.3 -Condiciones de volumen y edificabilidad-

1.- Alturas.

El máximo número de plantas a edificar será de 2 sin sobrepasar la altura máxima de 7 m.

2.- Edificabilidad.

En la unidad de ejecución que se delimita, la edificabilidad máxima es de 1 m²/m² de superficie total de la misma.

3.- Parcela mínima.

Será de 100 m² de superficie y 6 m. de fachada en cualquier sentido.



AYUNTAMIENTO DE ALCANTARILLA

(MURCIA)

Plaza de San Pedro, 1
Teléfono: (968) 80 02 50
Telefax: (968) 80 07 82
Cód. Postal: 30820

Norma 2d.4 -Condiciones de uso-

Se permitirá, únicamente el uso residencial con tipología de vivienda unifamiliar adosada, de manera que se desarrolle una única vivienda por parcela.

Se autorizarán en planta baja usos comerciales y bancarios, incluyendo comercios al detall, locales de exposición, bares y restaurantes, quedando expresamente prohibidos los pubs y similares con instalación musical.

Asimismo, se admiten en planta baja usos de oficinas y despachos, usos públicos de equipamiento, así como almacenes y talleres e industrias artesanales de primera categoría (con superficie y nº de empleos máximos de 250 m² y 15 empleos, respectivamente).

Será obligatoria la dotación de una plaza de aparcamiento por vivienda.

Norma 2d.5 -Condiciones estéticas, higiénicas y sanitarias-

Se cuidará especialmente la estética de las construcciones de forma que no se produzcan efectos discordantes en la zona.

Las medianerías producidas por retranqueos serán tratadas por las parcelas con el referido retranqueo.

Se prohíben los acabados de fachadas con uso generalizado de azulejos o gres.

Queda prohibido el empleo de cubiertas de fibrocemento y chapa galvanizada sin pintar.

Las condiciones higiénicas y generales aplicables son las determinadas por las O.O.M.M. del P.G.O.U.



AYUNTAMIENTO DE ALCANTARILLA
(MURCIA)

Plaza de San Pedro, 1
Teléfono: (968) 80 02 50
Telefax: (968) 80 07 82
Cód. Postal: 30820

Las edificaciones colindantes a las zonas verdes del propio polígono, así como a los espacios libres del polígono industrial Oeste, presentarán tratamiento de fachada en sus lindes con dichas zonas verdes, no autorizándose no obstante, voladizos sobre las mismas.

7.2.- EDIFICABILIDAD, ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES .-

La reclasificación propuesta conlleva un incremento de la edificabilidad residencial de 40.473 m². Siendo la parcela mínima de 100 m² y habiéndose establecido la tipología de vivienda unifamiliar adosada, se puede obtener el incremento máximo de población.

-Superficie de parcelas netas:	25.697,50 m ²
-25.697,50 m ² /100 m ² :	257 viviendas.
-257 viviendas x 3,7 hb/vivienda:	951 habitantes.

Por lo cual se requiere una previsión de 4.755 m² de espacios libres (951 hb x 5 m²/hb), lo cual coincide exactamente con la reserva efectuada (4.756,00 m²).

En definitiva, se puede elaborar el siguiente cuadro resumen de superficies y edificabilidades:

-Unidad de ejecución 2d.I	
-Superficie total	40.473 m ² .
-Clasificación del suelo:	
Zona 2d	35.717 m ² .
Zona 7 - 7.1	1.248 m ² .
- 7.2	3.508 m ² .
TOTAL	4.756 m ² .



AYUNTAMIENTO DE ALCANTARILLA

(MURCIA)

Plaza de San Pedro, 1
Teléfono: (968) 80 02 50
Telefax: (968) 80 07 82
Cód. Postal: 30820

-Edificabilidad	40.473 m2.
-Superficie edificable (parcelas netas)	
Manzana 1	3.360,00 m2.
Manzana 2	2.205,50 m2.
Manzana 3	4.125,00 m2.
Manzana 4	5.824,00 m2.
Manzana 5	5.775,00 m2.
Manzana 6	3.288,00 m2.
Manzana 7	1.120,00 m2.
TOTAL	25.697,50 m2
-Altura máxima edificable	2 plantas.

En el sector próximo de suelo urbanizable programado, el Plan General establece como sistema general una zona de uso global dotacional, colindante con la unidad de ejecución 2d.1 en la que se cubrirán las necesidades de equipamiento escolar correspondientes a la población que se incrementa en la zona recalificada, y por lo tanto, ello no supondrá un aumento de cesiones para los propietarios de suelo del referido Sector.

7.3.- DELIMITACION DE UNIDADES DE EJECUCION.-

Las unidades de ejecución, según determina el artº 144 de la Ley del Suelo (R.D.L. 1/92 de 26 de Junio) son los ámbitos que posibilitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie.

Por ello se delimita una unidad de ejecución en la totalidad del ámbito, denominada 2d.1 con una superficie total de 40.473 m2.



AYUNTAMIENTO DE ALCANTARILLA
(MURCIA)

Plaza de San Pedro, 1
Teléfono: (968) 80 02 50
Telefax: (968) 80 07 82
Cód. Postal: 30820

8.- JUSTIFICACION NORMATIVA.-

El contenido de la presente modificación está incluido entre los supuestos contemplados en el artº 126 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (R.D.L. 1/1.992 de 26 de Junio), el cual, en su apartado 5º, establece que en los casos no contemplados como Revisión del Plan, la alteración de las determinaciones de los mismos se considerará como modificación, aún cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo.

A los efectos de lo establecido en los artículos 128 y 129 de la Ley sobre Régimen del Suelo se hace constar que se ha ejecutado la previsión de los mayores espacios libres requeridos por el aumento de la densidad de población, como se expone en el apartado 7.2 de la presente memoria.

Asimismo, hay que indicar que el Decreto nº 70/1.991 de 11 de Julio sobre adopción de medidas para la aplicación de la Ley sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo, establece en su artículo 11 que las modificaciones de los Planes que tengan por objeto el cambio de clasificación de terrenos deben ajustarse a las determinaciones recogidas en la Ley 8/1.990 de 25 de Julio.

En este sentido, el aprovechamiento urbanístico apropiable por el conjunto de propietarios incluidos en la unidad de ejecución delimitada será el resultado de referir a su superficie el 85 por 100 del aprovechamiento medio de dicha unidad.

9.- DOCUMENTACION DEL P.G.O.U. AFECTADA POR LA MODIFICACION.-

Los documentos del P.G.O.U. que se ven alterados por la modificación proyectada son los planos relativos a zonificación, alineaciones, delimitación de polígonos o unidades, volúmenes y alturas.

Dichos planos quedan sustituidos por los números 5, 6, 7, 8 y 9 del presente proyecto.



AYUNTAMIENTO DE ALCANTARILLA
(MURCIA)

Plaza de San Pedro, 1
Teléfono: (968) 80 02 50
Telefax: (968) 80 07 82
Cód. Postal: 30820

10.- CONCLUSION.-

Con la presente memoria y planos que se acompañan se da por concluida la redacción de la Modificación nº 39 del P.G.O.U. de Alcantarilla en el denominado Barrio del Llano, cuya tramitación, en su caso, se llevará a cabo de acuerdo con el procedimiento establecido en el artº 114 por remisión del 128 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (R.D.L. 1/1.992 de 26 de Junio).

Alcantarilla, Marzo de 1.993
LA ARQUITECTO MUNICIPAL

Fdo: Elvira Badenes Navarro



Este Documento
se corresponde
con la Aprobación
Definitiva.
EL TECNICO



COMUNIDAD AUTONOMA DE LA
REGION DE MURCIA

CONSEJERIA DE POLÍTICA
TERCERA ALCANTARILLA PUBLICAS

DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por el Excmo. Sr. Consejero con fecha 6-7-94

DILIGENCIADO EN FECHA 16-1-95

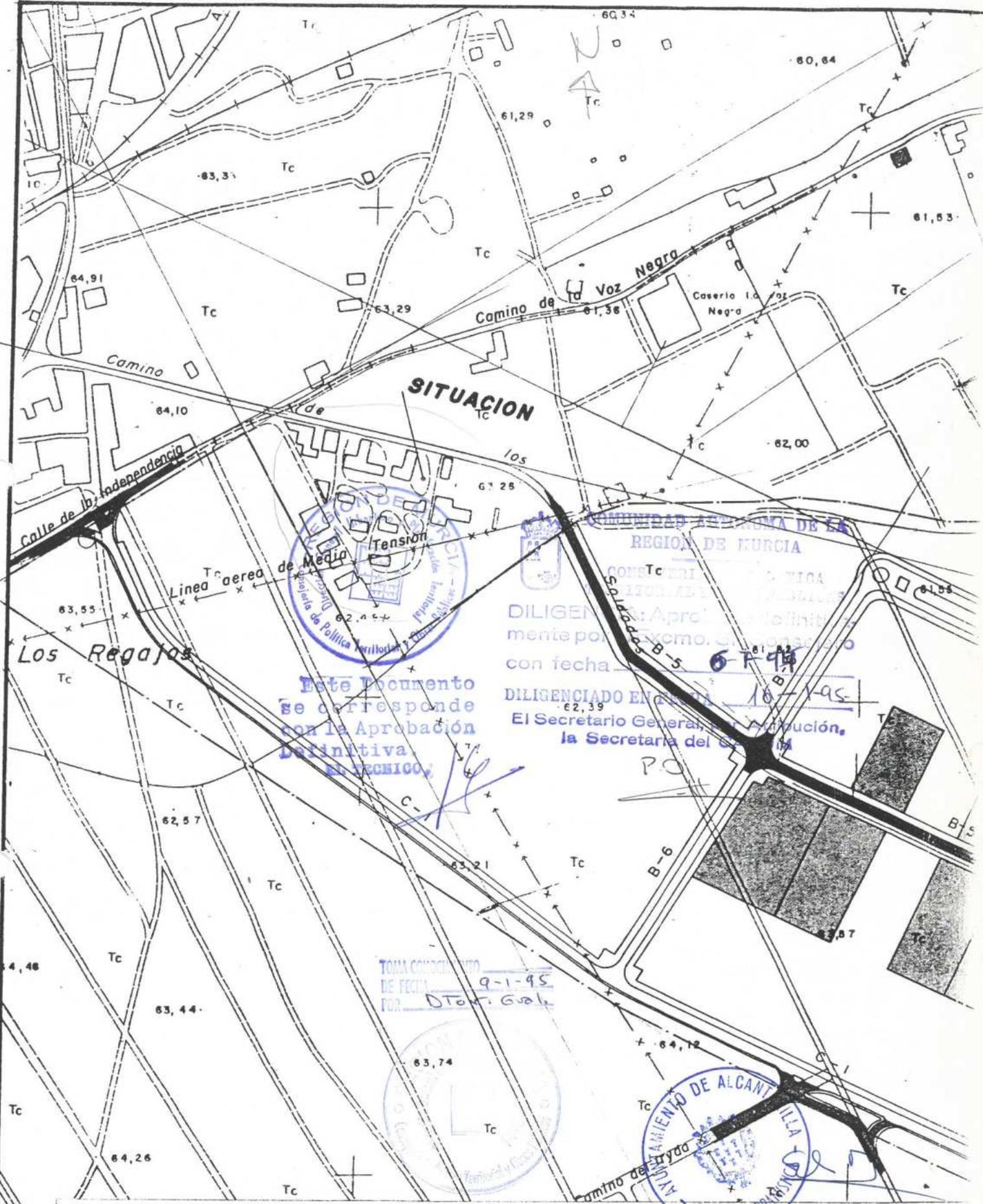
El Secretario General, por Atribución,
la Secretaria del CARUM

P.O.
-H

TOMA COMPROMISO
DE FECHA 9-1-95
POR D. Tor. Gual.



PLANOS

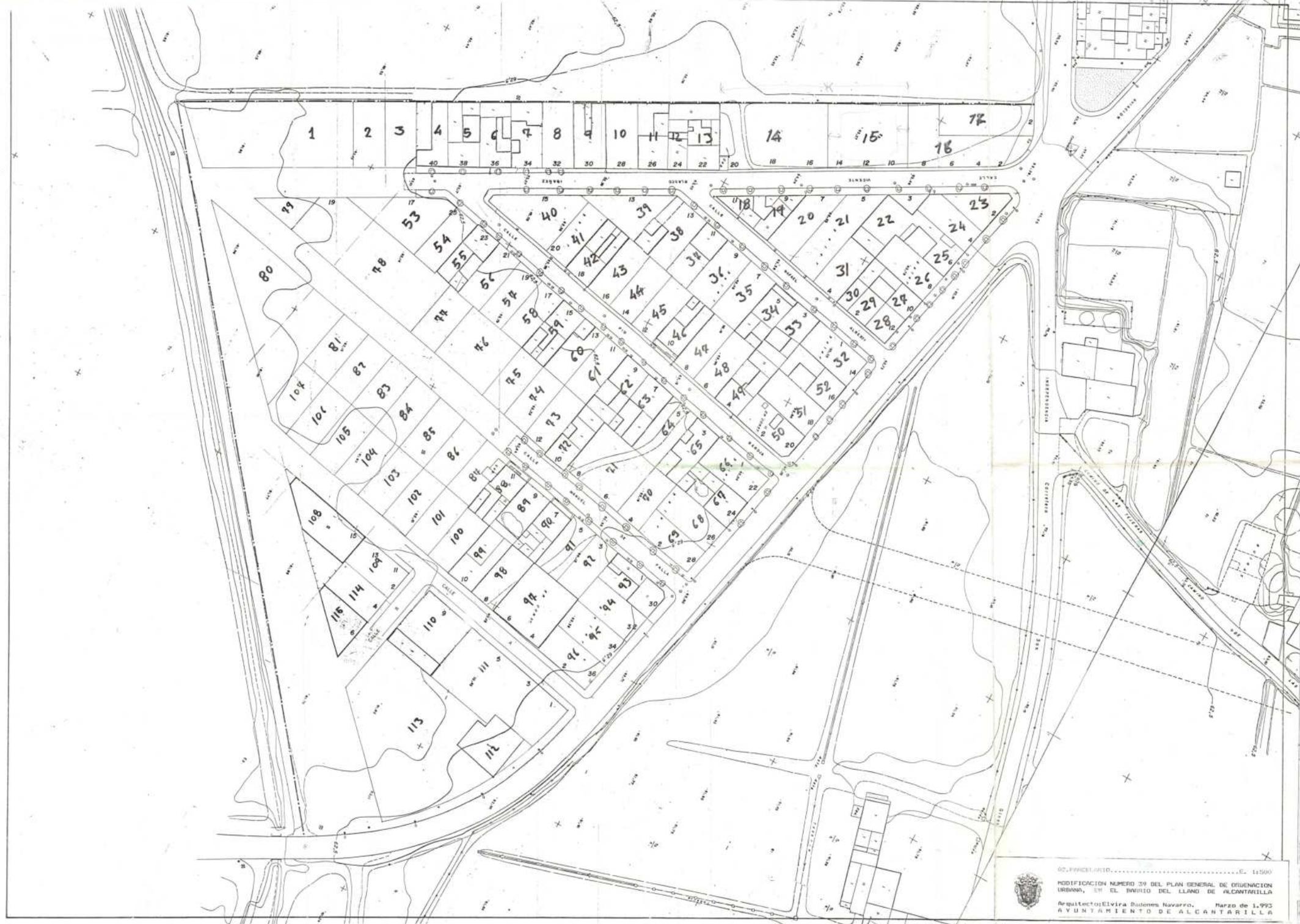


01. SITUACION. E. 1:5.000

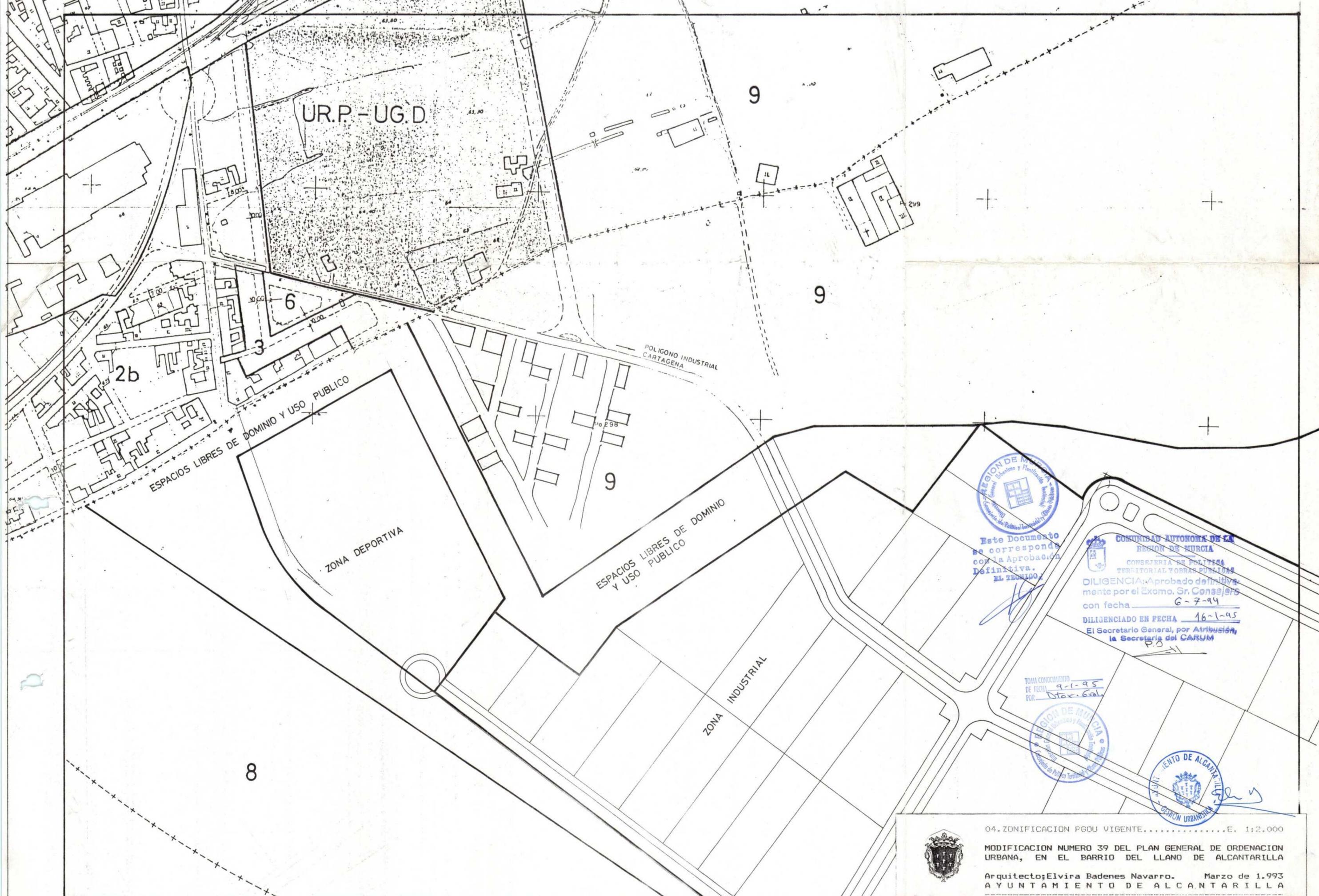
MODIFICACION NUMERO 39 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA, EN EL BARRIO DEL LLANO DE ALCANTARILLA

Arquitecto; Elvira Badenes Navarro. Marzo de 1.993
 AYUNTAMIENTO DE ALCANTARILLA





CC. P. INGENIERO.....E. 14590
 MODIFICACION NUMERO 39 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION
 URBANA, EN EL BARRIO DEL LLANO DE ALCANTARILLA
 Arquitecto: Elvira Salones Navarro. Marzo de 1.993
 AYUNTAMIENTO DE ALCANTARILLA



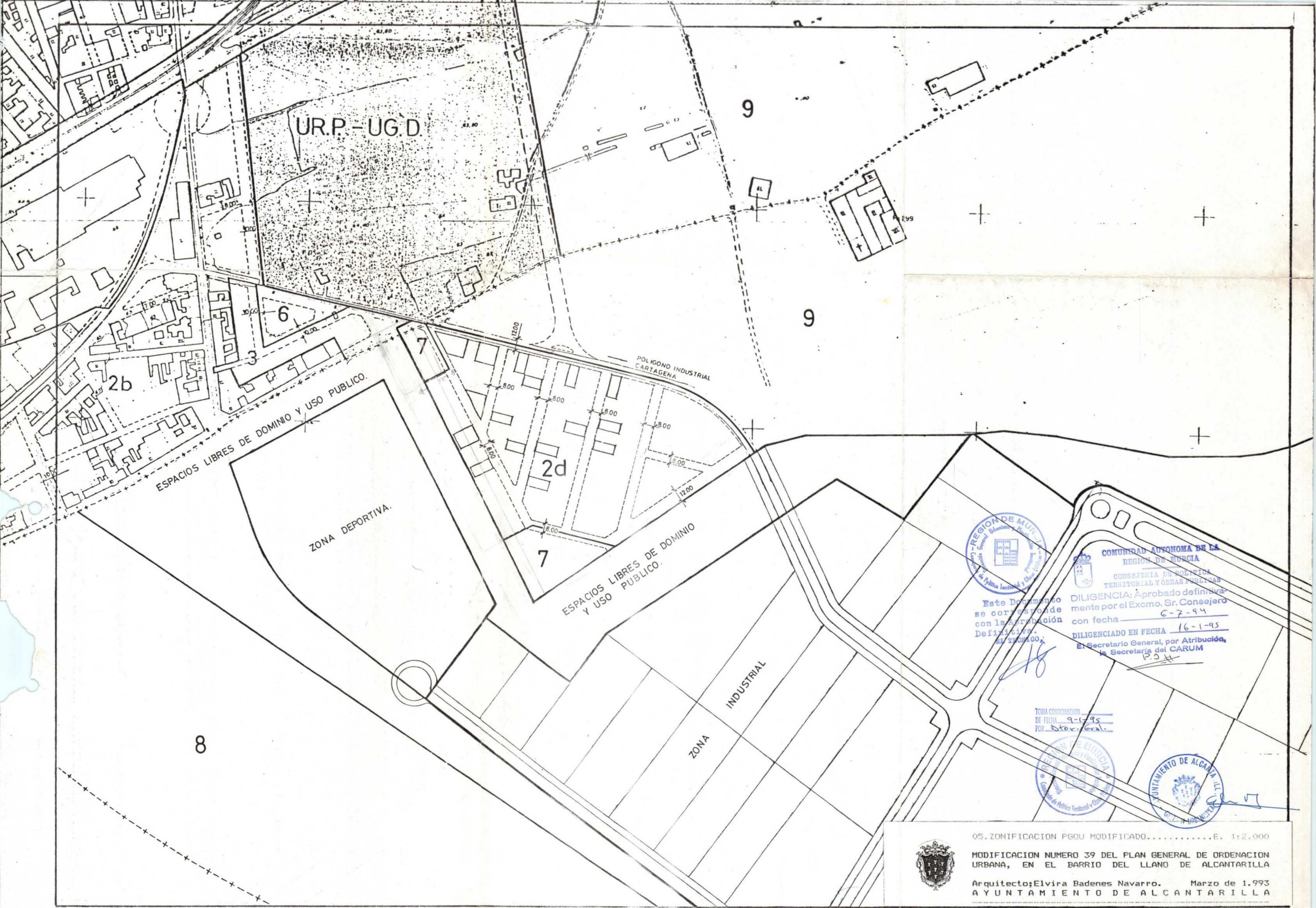
Este Documento
se corresponde
con la Aprobación
Definitiva.
EL TECNICO

COMUNIDAD AUTONOMA DE LA
REGION DE MURCIA
CONSEJERIA DE POLITICA
TERRITORIAL Y OBRAS PUBLICAS
DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por el Excmo. Sr. Consejero con fecha 6-7-94
DILIGENCIADO EN FECHA 16-1-95
El Secretario General, por Atribución,
la Secretaria del CARUM
P.D.

TOMA CONOCIMIENTO
DE FECHA 9-1-95
POR Dtor. Gal.



04. ZONIFICACION PGOU VIGENTE.....E. 1:2.000
MODIFICACION NUMERO 39 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA, EN EL BARRIO DEL LLANO DE ALCANTARILLA
Arquitecto; Elvira Badenes Navarro. Marzo de 1.993
AYUNTAMIENTO DE ALCANTARILLA



UR.P - UG.D

ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO.

ZONA DEPORTIVA.

ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO.

POLIGONO INDUSTRIAL CARTAGENA

ZONA INDUSTRIAL



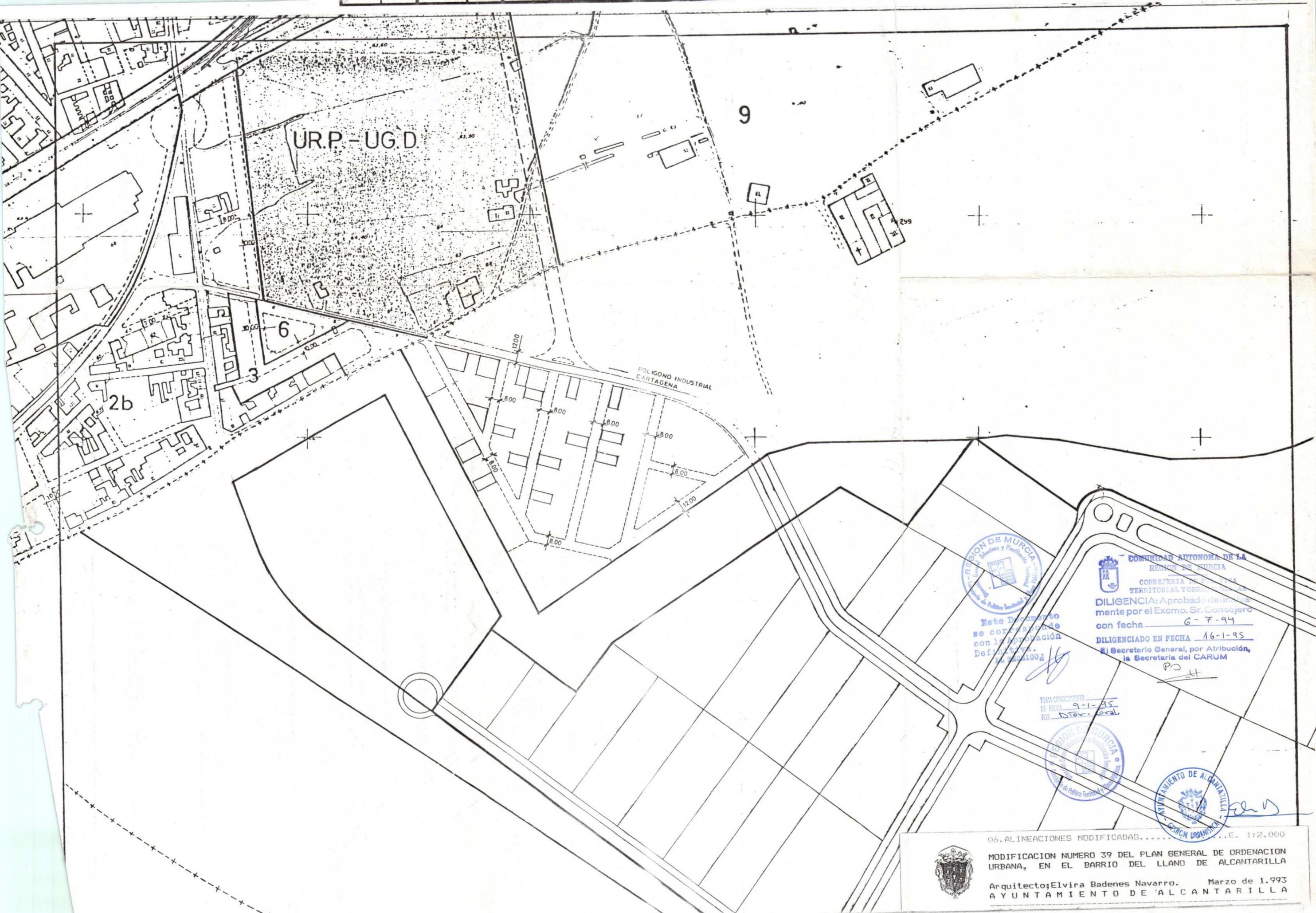
Este Documento se corresponde con la Aprobación Definitiva.
AL TENOR DE:

COMUNIDAD AUTONOMA DE LA REGION DE MURCIA
CONSEJERIA DE POLÍTICA TERRITORIAL Y OBRAS PÚBLICAS
DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por el Excmo. Sr. Consejero con fecha 6-7-94
DILIGENCIADO EN FECHA 16-1-95
El Secretario General, por Atribución, la Secretaría del CARUM
P. J. H.

TOMA CONOCIMIENTO DE FECHA 9-1-95 POR Dir. Gen.



05.ZONIFICACION PGOU MODIFICADO.....E. 1:2.000
MODIFICACION NUMERO 39 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA, EN EL BARRIO DEL LLANO DE ALCANTARILLA
Arquitecto: Elvira Badenes Navarro. Marzo de 1.993
AYUNTAMIENTO DE ALCANTARILLA



UR.P. - U.G.D.

9

6

2b

POLIGONO INDUSTRIAL
CARTAGENA



Este Documento
se corresponde
con la Aprobación
Definitiva.
100000

COMUNIDAD AUTONOMA DE LA
REGION DE MURCIA

CONSEJERIA DE POLÍTICA
TERRITORIAL Y OBRAS PÚBLICAS

DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por el Excmo. Sr. Consejero con fecha 6-7-94

DILIGENCIADO EN FECHA 16-1-95

El Secretario General, por Atribución,
la Secretaria del CARUM

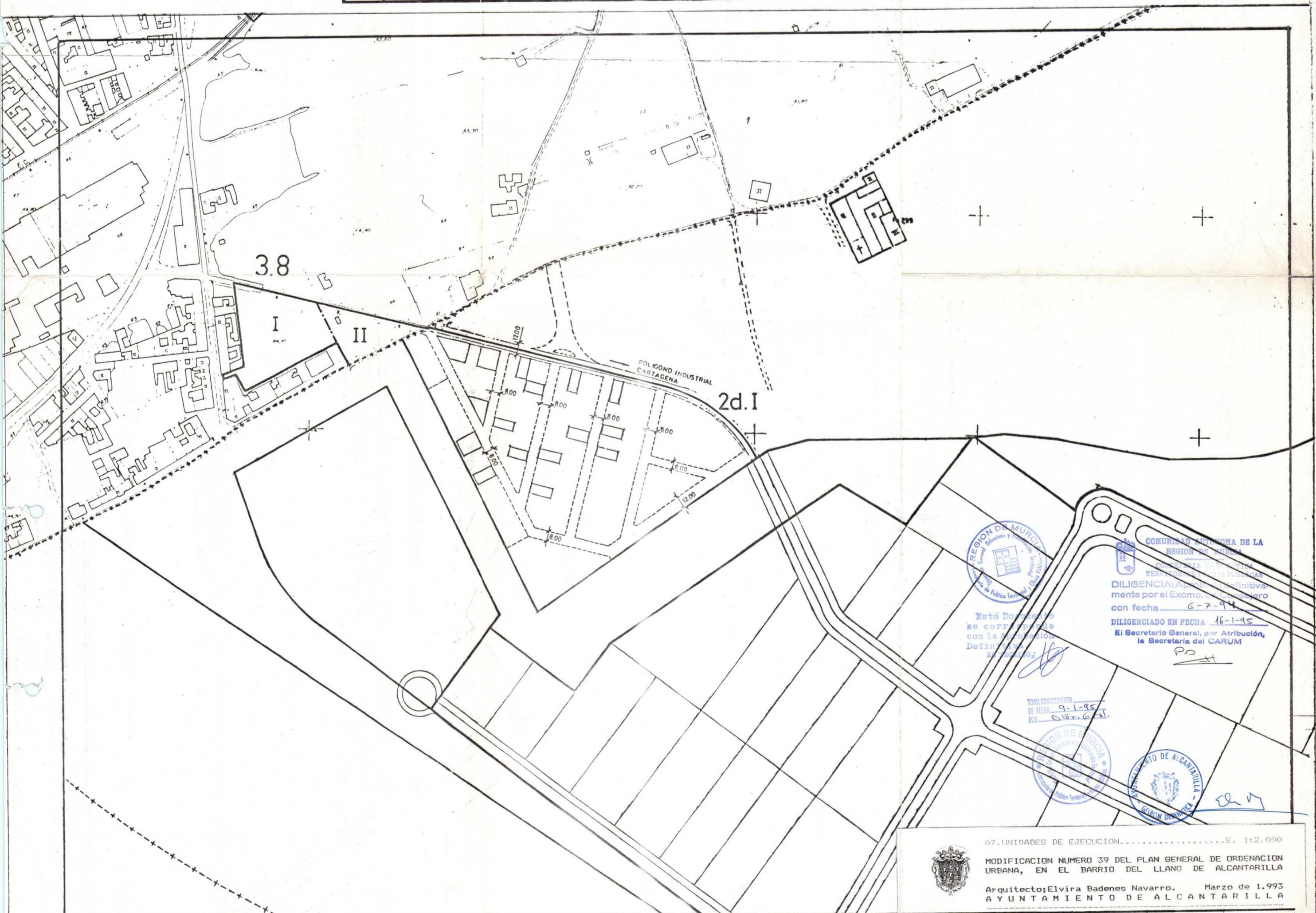
TOMA CONOCIMIENTO
DE FECHA 9-1-95
POR Dto. oral



06. ALINEACIONES MODIFICADAS..... E. 1:2.000

MODIFICACION NUMERO 39 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA, EN EL BARRIO DEL LLANO DE ALCANTARILLA

Arquitecto: Elvira Badenes Navarro. Marzo de 1.993
AYUNTAMIENTO DE ALCANTARILLA



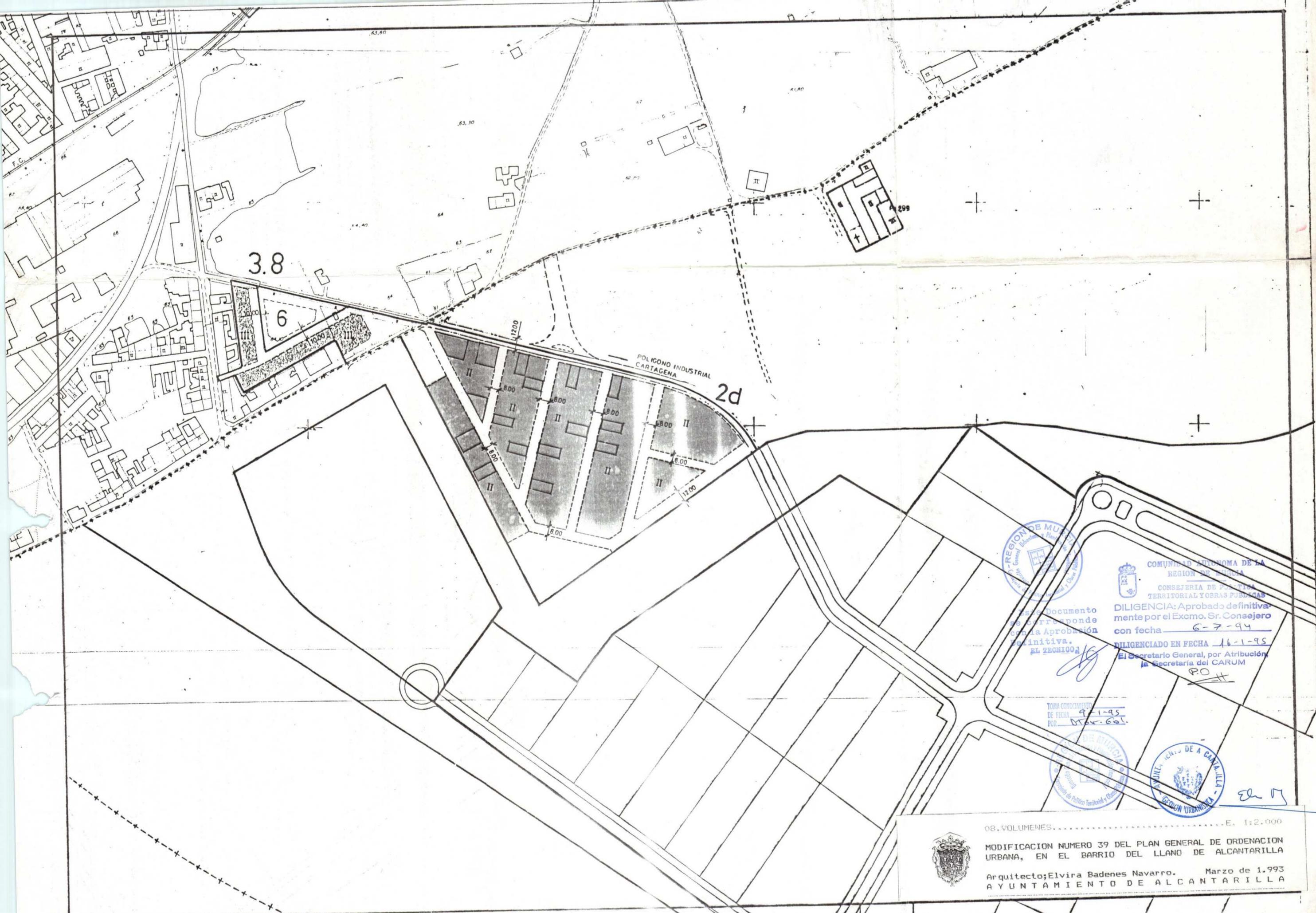
Este Documento
se corresponde
con la Aprobación
Definitiva
del Proyecto

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LA
REGION DE MURCIA
CONSEJERIA DE POLÍTICA
TERRITORIAL Y OBRAS PÚBLICAS
DILIGENCIA: Aprobada definitiva-
mente por el Excmo. Sr. Consejero
con fecha 6-7-94
DILIGENCIADO EN FECHA 16-1-95
El Secretario General, por Atribución,
la Secretaría del CARUM

TOMA CONOCIMIENTO
DE FECHA 9-1-95
POR D. Sr. G. A.



07. UNIDADES DE EJECUCION..... E. 1:2.000
MODIFICACION NUMERO 39 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION
URBANA, EN EL BARRIO DEL LLANO DE ALCANTARILLA
Arquitecto; Elvira Badenes Navarro. Marzo de 1.993
AYUNTAMIENTO DE ALCANTARILLA



Este Documento
se corresponde
con la Aprobación
Definitiva.
EL TECNICO

COMUNIDAD AUTONOMA DE LA
REGION DE MURCIA
CONSEJERIA DE POLÍTICA
TERRITORIAL Y OBRAS PÚBLICAS
DILIGENCIA: Aprobado definitiva-
mente por el Excmo. Sr. Consejero
con fecha 6-7-94
DILIGENCIADO EN FECHA 16-1-95
El Secretario General, por Atribución
la Secretaria del CARUM

TOMA CONOCIMIENTO
DE FECHA 9-1-95
POR Mor. Gal.

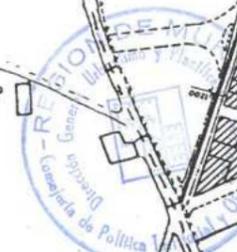
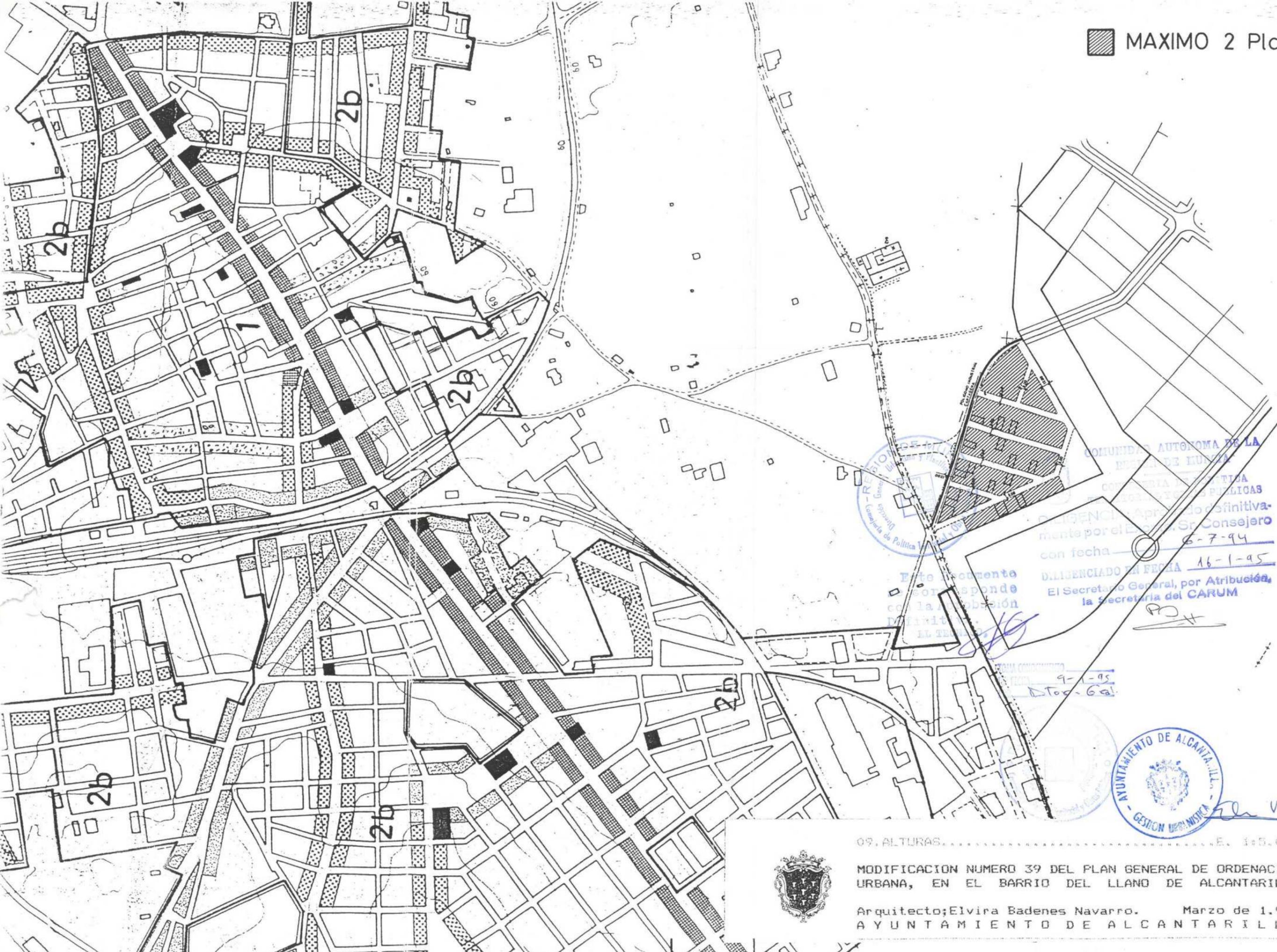


El



08. VOLUMENES..... E. 1:2.000
MODIFICACION NUMERO 39 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION
URBANA, EN EL BARRIO DEL LLANO DE ALCANTARILLA
Arquitecto: Elvira Badenes Navarro. Marzo de 1.993
AYUNTAMIENTO DE ALCANTARILLA

■ MAXIMO 2 Plantas



COMUNIDAD AUTONOMA DE LA REGION DE MURCIA
CONSEJERIA DE POLÍTICA LOCAL Y PARTICIPACION CIUDADANA
DIRECCION GENERAL DE SERVICIOS PUBLICOS
DIRECCION DE APROBACION DEFINITIVA
Este documento responde a la solicitud de modificación de la Ordenanza de Regulación de la Altura de los Edificios.
Diligenciado en fecha 16-1-95
El Secretario General, por Atribución, la Secretaria del CARUM
6-7-94
Sr. Consejero



09. ALTURAS.....E. 1:5.000

MODIFICACION NUMERO 39 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA, EN EL BARRIO DEL LLANO DE ALCANTARILLA

Arquitecto: Elvira Badenes Navarro. Marzo de 1.993
AYUNTAMIENTO DE ALCANTARILLA



CONSEJO REGIONAL DE LA REGIÓN DE MURCIA
 CONSEJO DE FISCALIA TERRITORIAL DE LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS
 DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por el Excmo. Sr. Consejero con fecha 6-7-94
 DILIGENCIADO EN FECHA 16-1-95
 El Secretario General, por Atribución, la Secretaria del CARUM.

Este Documento se corresponde con la Aprobación Definitiva.
 AL TITULO,

TOMA CONOCIMIENTO DE FECHA 21-95 POR Dto. Gral.



10. DETALLE DE LA ORDENACION. E. 1:500
 MODIFICACION NUMERO 39 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA, EN EL BARRIO DEL LLANO DE ALCANTARILLA
 Arquitecto: Elvira Badenes Navarro. Marzo de 1.993
 AYUNTAMIENTO DE ALCANTARILLA