

IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Molina de Segura

718 Aprobación definitiva de la modificación 68 del PGMO, cambio de calificación TC1 a TC3 de 2 parcelas en Avda. Industria, promovido por Rodríguez Pastor SL y Hotel Villasegura SL. Expte. 675-2020-0715.

La Corporación Plena, en sesión celebrada el día 20 de diciembre de 2021, acordó aprobar, con carácter definitivo, el Proyecto de Modificación Puntual no estructural del PGMO de Molina de Segura (n.º 68), cambio de calificación de TC1 a TC3 de dos parcelas, promovido por Rodríguez Pastor, S.L., con CIF: B-30329528 y Hotel Villasegura, S.L. con CIF: B-30408074.

El texto íntegro del acuerdo es el siguiente:

“5. EXPEDIENTE 000675/2020-0715: MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN CONSISTENTE EN EL CAMBIO DE CALIFICACIÓN DE TC1 A TC3 DE DOS PARCELAS (MODF. 68). APROBACIÓN DEFINITIVA.

Por orden de la Presidencia, la Sra. Secretaria da cuenta del dictamen contenido en el expediente núm. 675/2020-0715, de la Concejalía de Urbanismo, dictaminado favorablemente por la Comisión Informativa de Urbanismo en sesión celebrada el 10 de diciembre de 2021 que, copiada literalmente, dice:

“Dictamen de la Comisión de Urbanismo de fecha 10/12/2021

Informe jurídico

Primero: En fecha 26 de julio de 2021 el Pleno, en sesión ordinaria acordó, aprobar con carácter inicial, la Modificación Puntual no estructural del PGMO de Molina de Segura (Modificación n.º 68), promovida por Rodríguez Pastor, S.L., con CIF: B3032952-8 y Hotel Villasegura, S.L. con CIF: B3040807-4, consistente en el cambio de calificación de TC1 a TC3 de dos parcelas en la Avda. de la Industria de fecha “Mayo 2021”, someter el expediente a información pública en el BORM y en la Sede Electrónica de este Ayuntamiento por plazo de un mes, notificar a los titulares que consten en catastro incluidos en el ámbito de la modificación y solicitar informe a la Dirección General competente en materia de urbanismo.

Segundo: Dicho acuerdo se publicó en el BORM n.º 196, de 25 de agosto de 2021, en la Sede Electrónica del Ayuntamiento y se notificó a los titulares catastrales siendo la última notificación el 7 de septiembre de 2021. El expediente en formato digital se remitió a la Dirección General del Territorio y Arquitectura en fecha 20 de agosto de 2021.

Tercero: En fecha 26 de octubre de 2021, la Dirección General de Territorio y Arquitectura emite informe por el que considera esta modificación como no estructural, y se hacen las siguientes observaciones para que sean tenidas en cuenta durante la tramitación:

“En relación con la aprobación inicial de la presente modificación de carácter no estructural, no se observan deficiencias de índole técnica; sin embargo, las consideraciones medioambientales señaladas en el informe ambiental estratégico deberían ser incorporadas en las fichas urbanísticas de las parcelas incluidas en el ámbito de la modificación”.

Cuarto: Trasladado dicho el informe a los interesados, el 17/11/2021 presentan nueva documentación y el Ingeniero de Caminos Municipal el 25/11/2021 emite el siguiente informe:

“Se presenta con fecha 17/11/2021 Documento actualizado del Proyecto de Modificación Puntual (Fecha Noviembre 2021), en el que se incorpora, tal y como se requería en el informe emitido por la DG de Territorio y Arquitectura de la CARM en fecha 26/10/2021, unas fichas urbanísticas de las dos parcelas afectadas por la Modificación Puntual (Anexo IV a la Memoria), que incluyen tanto las condiciones urbanísticas como las medioambientales.

Según lo expuesto, se informa favorablemente el proyecto, y no se encuentra inconveniente técnico en continuar con la tramitación del expediente, de acuerdo con el art. 163 de la LOTURM.”

Quinto: En fecha 19/11/2021, por la Secretaría General se certifica que durante el periodo de información pública no se ha presentado alegaciones.

Fundamentación jurídica

Legislación aplicable:

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

Artículos 140, 145, 152, 154, 158, 163, 173 y ss.

· Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental Estratégica.

Artículos 6 a 29.

· Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

Artículos 22.2.c, 47.2.II

Consideraciones Jurídicas:

Se considera modificación de planeamiento la alteración de las determinaciones gráficas o normativas que excedan de lo previsto en el propio plan como posibilidad de ajuste u opciones elegibles y que no alcance el supuesto de revisión, lo que deberá quedar debidamente acreditado en su formulación.

Las modificaciones de planeamiento general pueden ser estructurales o no estructurales, según su grado de afección a los elementos que conforman la estructura general y orgánica y el modelo territorial, teniendo en cuenta su extensión y repercusión sobre la ordenación vigente. A estos efectos se consideran modificaciones estructurales las que supongan alteración sustancial de los sistemas generales, del uso global del suelo o aprovechamiento de algún sector o unidad de actuación, en una cuantía superior al veinte por ciento, en cualquiera de dichos parámetros, referida al ámbito de la modificación. También se considerará como estructural la modificación que afecte a más de 50 hectáreas, la reclasificación de suelo no urbanizable y la reducción de las dotaciones computadas por el plan, que no podrá incumplir, en ningún caso, los estándares legalmente establecidos.

La modificación de cualquier plan o su desarrollo que conlleve un incremento de aprovechamiento, precisará para aprobarla la previsión de mayores dotaciones, aplicándose los estándares señalados por el plan sobre los incrementos de aprovechamiento. Si la superficie necesaria de suelo para dotaciones fuera inferior a 200 m², podrá sustituirse por la cesión de la misma cuantía de superficie construida integrada en un solo inmueble o complejo inmobiliario.

Si las modificaciones de los instrumentos de planeamiento tuvieren por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de los espacios libres públicos calificados como sistema general, deberá justificarse el interés público y su compensación con igual superficie en situación adecuada, analizando las afecciones resultantes para su posible indemnización. Se tramitará como modificación estructural y se sujetarán al mismo procedimiento y documentación determinados en esta ley para tal modificación estructural del plan general.

No podrán aprobarse modificaciones de planeamiento para cambiar la clasificación o calificación de suelo no urbanizable protegido que se motive en la eliminación de los valores que justificaron aquellas, salvo por razones fundamentadas de interés público.

No podrán aprobarse modificaciones de planeamiento para ampliación de suelo urbano por aplicación del criterio de consolidación por edificación previsto en la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia, salvo que se trate de edificaciones anteriores a dicho plan.

De conformidad con lo dispuesto en la legislación básica, cuando la modificación de planeamiento conlleve incremento de aprovechamiento o modifique los usos globales del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según consten en el Registro de la Propiedad.

No obstante lo dispuesto en los apartados 3 y 4 del artículo 173 de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia, no se requerirá modificación de plan en el supuesto excepcional de puntual ocupación de espacios libres o de dominio público o incremento de edificabilidad que resulten indispensables para garantizar la accesibilidad y la eficiencia energética de edificios existentes, en los términos establecidos en la legislación estatal de suelo, siempre que se asegure la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones públicas y demás elementos de dominio público.

Las modificaciones recabarán exclusivamente los informes preceptivos y sectoriales de aquellos organismos que resulten afectados conforme a la legislación sectorial específica.

La presente modificación, según se explica en la documentación del proyecto y del Documento Ambiental Estratégico, no supone alteración de los sistemas generales, ni del uso global del suelo, ni supone un aumento de volumen edificatorio ni altera ningún parámetro del planeamiento general del municipio. Tampoco afecta a una superficie de más de 50 Has, ni reclasifica suelo no urbanizable ni reduce las dotaciones computadas por el Plan. Por tanto, no afecta a elementos que conforman la estructura general y orgánica y el modelo territorial, por lo que sería no estructural.

Según establece el artículo 152.2 de la LOTURM, el avance de planeamiento será preceptivo para todos los instrumentos de planeamiento excepto para los estudios de detalle.

La tramitación de las modificaciones no estructurales del Plan General se encuentra regulada en el artículo 163 y seguirán el siguiente procedimiento:

a) Se formulará un avance junto con el documento ambiental estratégico que se someterá al trámite de consultas previsto en la legislación ambiental. Potestativamente se podrá someter el avance al trámite de información pública

y se remitirá a la dirección general competente en materia de urbanismo a efectos informativos.

b) Una vez aprobado inicialmente, incluyendo los cambios derivados del pronunciamiento ambiental, se someterá a información pública por plazo de un mes.

Asimismo, se solicitará informe a los organismos afectados y a la dirección general competente en materia de urbanismo, el cual será vinculante en materia de legalidad y naturaleza de la modificación, otorgándose en todos los casos un plazo de dos meses, cuando no esté recogido otro mayor en la legislación sectorial aplicable.

c) Será preceptiva la notificación a los titulares que consten en el Catastro, que resulten incluidos en el ámbito de la modificación cuando ésta sea de iniciativa particular.

d) Corresponde al ayuntamiento la aprobación definitiva, de la que se dará cuenta a la consejería competente en materia de urbanismo y a todos los interesados que consten en el expediente.

Visto cuanto antecede, se considera que el expediente ha seguido la tramitación establecida en la Legislación aplicable procediendo su aprobación al Pleno por el artículo 22.2.c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Acuerdos:

Primero: Aprobar, con carácter definitivo, el Proyecto de Modificación Puntual no estructural del PGMO de Molina de Segura (N.º 68). Cambio de calificación de TC1 a TC3 de dos parcelas en la Avda. de la Industria" de fecha "Noviembre 2021" firmado digitalmente por el Arquitecto D. Javier Esquivá López el 15/11/2021, promovido por Rodríguez Pastor, S.L. con CIF: B3032952-8 y Hotel Villasegura, S.L. con CIF: B3040807-4.

Segundo: Dar cuenta a la Consejería competente en materia de urbanismo y a todos los interesados que consten en el expediente.

Tercero: Remitir el acuerdo para su publicación, al Boletín Oficial de la Región con el contenido que establece el artículo 159 de la LOTURM, y a la Sede Electrónica del Ayuntamiento.

Cuarto: Los interesados deberán ingresar en las Arcas Municipales la cantidad de 576,02 € en concepto de tasa, de conformidad con la Ordenanza reguladora de la Tasa por la realización de la actividad administrativa y de expedición de documentos administrativos (artículo 6.4 epígrafe 3.11)."

Finalizado el debate, la Presidencia somete el asunto a votación, que se lleva a efecto de forma ordinaria, con el resultado a su término de que todos los concejales presentes votan a favor, por lo que el Ayuntamiento Pleno, por unanimidad de los 15 miembros presentes de la Corporación, que integran la mayoría absoluta del número legal de miembros, adoptó el acuerdo de aprobar el dictamen.

Recursos que puede utilizar:

Contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso potestativo de reposición ante el mismo órgano que lo dictó, en el plazo de un mes contado desde el día siguiente al que se produzca la presente notificación, considerando desestimado el recurso si, transcurrido un mes desde la fecha de la interposición no se hubiera dictado y notificado

Resolución, conforme a lo establecido en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, o recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses, a partir del día siguiente a la presente notificación ante el órgano jurisdiccional competente, de acuerdo con lo establecido en la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.”

La normativa urbanística de la modificación es la siguiente:

FICHA URBANÍSTICA

PARCELA NORTE

Clase de suelo	Suelo Urbano Consolidado.	
Superficie (m ²)	3.965,93	m ²
Edificabilidad (m ² t)	5.948,90	m ² t

Norma Zonal: TC3 (Artículo 389 de las NN.UU. Del P.G.M.O.)

Artículo 389: Aplicación, adscripción a la normativa zonal y edificabilidad.

1. Las condiciones que se señalan para los servicios terciarios son de aplicación en las actuaciones de nueva edificación y de reestructuración general, así como en aquellas obras cuyo nivel de intervención aconseje su cumplimiento.

2. Las distintas clases y categorías definidas en el artículo anterior se adscriben a las normas zonales TC1, TC2, TC3 y TC4 según se especifica en la siguiente tabla:

Norma zonal de usos terciarios	Clase	Categoría
TC3	Hospedaje	
	Comercial	Pequeño comercio
		Mediano comercio
		Grandes superficies
	Oficinas	
	Terciario recreativo	Categoría 1
		Categoría 2
Categoría 3		
Categoría 4		
Otros terciarios		

3. Las parcelas calificadas de servicios terciarios se regularán según las condiciones de la norma zonal donde estén incluidas, excepto en lo que se refiere a la edificabilidad que, con carácter general será de 1,5 m²/m².

Condiciones ambientales:

Medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el Medio Ambiente, tomando en consideración el Cambio Climático.

Medidas relativas al ruido:
Por las características propias de la Modificación puntual que se propone, se descarta que la misma pueda tener efectos significativos en los términos previstos por la normativa de evaluación ambiental siempre que las nuevas actividades que la Modificación permite obtengan las correspondientes licencias y autorizaciones urbanísticas y ambientales que, en su caso, correspondan.
En relación con el ruido, en cumplimiento de la Ley 37/2003, de 14 de noviembre, del Ruido, desarrollada por los Reales Decretos 1513/2005, de 16 de diciembre y 1367/2007, de 19 de octubre y del Decreto 48/1998 de 30 de julio, de Protección del Medio Ambiente frente al ruido, en las actividades que en un futuro se implanten en la manzana estudiada, los usos y limitaciones correspondientes deberán ser las siguientes (en Leq dB(A)):

USOS DEL SUELO	NIVEL DE RUIDO PERMITIDO Leq dB(A)	
	Día	Noche
Sanitario, docente, cultural (teatros, museos, centro de cultura, etc.), espacios naturales protegidos, parques públicos y jardines locales	60	50
Viviendas, residenciales temporales (hoteles, etc.), áreas recreativas y deportivas no masivas.	65	55
Oficinas, locales y centros comerciales, restaurantes, bares y similares, áreas deportivas de asistencia masiva.	70	60
Industria, estaciones de viajeros.	75	65

Cambio Climático:

Se garantizará que los proyectos en los cuales en su caso puedan materializarse las previsiones de la Modificación, cumplan como proceda en su caso la siguiente normativa:

Disposición adicional segunda del Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios:

1. A más tardar el 31 de diciembre de 2020, los edificios nuevos serán edificios de consumo de energía casi nulo, definidos en la disposición adicional cuarta del Real Decreto 56/2016, de 12 de febrero, por el que se transpone la Directiva 2012/27/UE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de octubre de 2012, relativa a la eficiencia energética, en lo referente a auditorías energéticas, acreditación de proveedores de servicios y auditores energéticos y promoción de la eficiencia del suministro de energía.

Orden FOM/588/2017, de 15 de junio, por la que se modifican el Documento Básico DB-HE «Ahorro de energía» y el Documento Básico DB-HS «Salubridad», del Código Técnico de la Edificación, aprobado por Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo.

PARCELA SUR

Clase de suelo	Suelo Urbano Consolidado.	
Superficie (m ²)	4.719,84	m ²
Edificabilidad (m ² t)	7.079,76	m ² t

Norma Zonal TC3 (Artículo 389 de las NN.UU. Del P.G.M.O.)**Artículo 389: Aplicación, adscripción a la normativa zonal y edificabilidad.**

1. Las condiciones que se señalan para los servicios terciarios son de aplicación en las actuaciones de nueva edificación y de reestructuración general, así como en aquellas obras cuyo nivel de intervención aconseje su cumplimiento.

2. Las distintas clases y categorías definidas en el artículo anterior se adscriben a las normas zonales TC1, TC2, TC3 y TC4 según se especifica en la siguiente tabla:

Norma zonal de usos terciarios	Clase	Categoría
TC3	Hospedaje	
	Comercial	Pequeño comercio
		Mediano comercio
		Grandes superficies
	Oficinas	
	Terciario recreativo	Categoría 1
		Categoría 2
Categoría 3		
Categoría 4		
Otros terciarios		

3. Las parcelas calificadas de servicios terciarios se regularán según las condiciones de la norma zonal donde estén incluidas, excepto en lo que se refiere a la edificabilidad que, con carácter general, será de 1,5 m²/m².

Condiciones ambientales:

Medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el Medio Ambiente, tomando en consideración el Cambio Climático.

Medidas relativas al ruido:
Por las características propias de la Modificación puntual que se propone, se descarta que la misma pueda tener efectos significativos en los términos previstos por la normativa de evaluación ambiental siempre que las nuevas actividades que la Modificación permite obtengan las correspondientes licencias y autorizaciones urbanísticas y ambientales que, en su caso, correspondan.
En relación con el ruido, en cumplimiento de la Ley 37/2003, de 14 de noviembre, del Ruido, desarrollada por los Reales Decretos 1513/2005, de 16 de diciembre y 1367/2007, de 19 de octubre y del Decreto 48/1998 de 30 de julio, de Protección del Medio Ambiente frente al ruido, en las actividades que en un futuro se implanten en la manzana estudiada, los usos y limitaciones correspondientes deberán ser las siguientes (en Leq dB(A)):

USOS DEL SUELO	NIVEL DE RUIDO PERMITIDO Leq dB(A)	
	Día	Noche
Sanitario, docente, cultural (teatros, museos, centro de cultura, etc.), espacios naturales protegidos, parques públicos y jardines locales	60	50
Viviendas, residenciales temporales (hoteles, etc.), áreas recreativas y deportivas no masivas.	65	55
Oficinas, locales y centros comerciales, restaurantes, bares y similares, áreas deportivas de asistencia masiva.	70	60
Industria, estaciones de viajeros.	75	65

Cambio Climático:
Se garantizará que los proyectos en los cuales en su caso puedan materializarse las previsiones de la Modificación, cumplan como proceda en su caso la siguiente normativa:
Disposición adicional segunda del Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios:
1. A más tardar el 31 de diciembre de 2020, los edificios nuevos serán edificios de consumo de energía casi nulo, definidos en la disposición adicional cuarta del Real Decreto 56/2016, de 12 de febrero, por el que se transpone la Directiva 2012/27/UE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de octubre de 2012, relativa a la eficiencia energética, en lo referente a auditorías energéticas, acreditación de proveedores de servicios y auditores energéticos y promoción de la eficiencia del suministro de energía.
Orden FOM/588/2017, de 15 de junio, por la que se modifican el Documento Básico DB-HE «Ahorro de energía» y el Documento Básico DB-HS «Salubridad», del Código Técnico de la Edificación, aprobado por Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo.

Dicha aprobación definitiva se somete a información pública en el BORM y el contenido íntegro de la modificación se encuentra disponible en la siguiente dirección de la Sede Electrónica de este Ayuntamiento:

https://sedeelectronica.molinadesegura.es/index.php?option=com_phocadownload&view=category&id=660:expte-675-2020-0715-modif-pgmo-num-68-cambio-calificacion-tc1-a-tc3-de-dos-parcelas-en-avda-industria-promovido-por-rodriguez-pastor-sl-y-hotel-villasegura-sl&Itemid=610

Recursos que puede utilizar: Contra el presente acuerdo, se podrá interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses a partir del día siguiente a la publicación ante el órgano jurisdiccional competente de acuerdo con lo establecido en la Ley 29/1998 reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa o recurso potestativo de reposición ante el mismo órgano en el plazo de un mes contado desde el día siguiente al que se produzca la presente publicación, considerándose desestimado el recurso si transcurrido un mes desde la fecha de la interposición no se hubiera dictado y notificado la resolución, conforme a lo establecido en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Molina de Segura, 2 de febrero de 2022.—El Alcalde, P.D. (Decreto 11/02/2021), la Concejala de Urbanismo, Julia Rosario Fernández Castro.