

IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Molina de Segura

2401 Anuncio de aprobación definitiva de Modificación Puntual no estructural del PGMO de Molina de Segura. (Modificación n.º 62).

Concejalía: URBANISMO SM/EZ
Tipo Exp.: Modificación PGMO
Interesado: Universal de Alquileres SL
Situación: Calle Avda. Chorrico, Santo Tomás, Avda. Europa, y Calle Marqués de Molina
N.º Expediente: 001718/2018-0715

El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 28 de marzo de 2022, acordó aprobar, con carácter definitivo, la Modificación Puntual no estructural del PGMO de Molina de Segura (Modificación n.º 62) consistente en cambio de uso de TC1 (Terciario genérico) a TC3.1 (Otros terciarios excepto discotecas), en la manzana comprendida entre Avda. del Chorrico, Calle Santo Tomás, Avda. Europa y Calle Cañada de las Eras, promovida por Universal de Alquileres, S.L., Suresmur, S.L. y Estaciones de Servicio Martínez Meseguer, S.A., según proyecto firmado digitalmente en fecha 08/03/2022.

El texto íntegro del acuerdo es el siguiente:

"4. EXPEDIENTE 001718/2018-0715: MODIFICACIÓN PUNTUAL NO ESTRUCTURAL DE PGMO NÚM. 62: CAMBIO DE USO DE TC1 (TERCIARIO GENÉRICO) A TC3.1 (OTROS TERCARIOS SALVO DISCOTECAS) EN LA MANZANA COMPRENDIDA ENTRE AVDA. DEL CHORRICO, CALLE SANTO TOMÁS, AVDA. EUROPA Y CALLE CAÑADA DE LAS ERAS, PROMOVIDA POR UNIVERSAL DE ALQUILERES, SL, SURESMUR, SL, Y ESTACIONES DE SERVICIO MARTÍNEZ MESEGUER, SA. APROBACIÓN DEFINITIVA.

Por orden de la Presidencia, la Sra. Secretaria da cuenta del dictamen contenido en el expediente núm. 1718/2018-0715 (MyTAO 2022/3229) de la Concejalía de Urbanismo, dictaminado favorablemente por la Comisión Informativa de Urbanismo, en sesión celebrada el 18 de marzo de 2022 que, copiado literalmente, dice:

"Dictamen de la Comisión de urbanismo de fecha 18/03/2022

Visto el expediente 001718/2018-0715 de la Concejalía de Urbanismo promovido por UNIVERSAL DE ALQUILERES SL, relativo a MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PGMO: CAMBIO DE USO DE TC1 (TERCIARIO GENÉRICO) A TC3.1 (OTROS TERCARIOS SALVO DISCOTECAS) (MOD 62), los informes favorables obrantes en el expediente, teniendo como base los siguientes

Hechos

Primero: El Pleno, en sesión ordinaria, celebrada el día 29 de junio de 2020 acordó, aprobar, con carácter inicial, la Modificación Puntual no estructural del PGMO de Molina de Segura (Modificación n.º 62) consistente en cambio de uso de TC1 (Terciario genérico) a TC3.1 (Otros terciarios excepto

discotecas), en la manzana comprendida entre Avda. del Chorrigo, Calle Santo Tomás, Avda. Europa y Calle Cañada de las Eras, promovida por Universal de Alquileres, S.L., Suresmur, S.L., y Estaciones de Servicio Martínez Meseguer, S.A., 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, que resulten incluidos en el ámbito de la modificación, y solicitar informe a los organismos afectados (Confederación Hidrográfica del Segura) y a la Dirección General competente en materia de urbanismo.

Segundo: El acuerdo fue publicado en el BORM n.º 168, de 22 de julio de 2020, volviéndose a publicar en el BORM n.º 178, de 3 de agosto de 2020, una corrección de error en el título del anuncio y se notificó a los titulares catastrales, siendo la última notificación de fecha 23 de julio de 2020.

Tercero: En fecha 11 de septiembre de 2020, se certifica que durante el periodo de información pública no se han presentado alegaciones.

Cuarto: Se remite, en fechas 16 y 17 de septiembre de 2020, la documentación a la Confederación Hidrográfica del Segura y Dirección General de Territorio y Arquitectura.

En fecha 10 de noviembre de 2020, la Dirección General de Territorio y Arquitectura emite informe considerando esta modificación como "no estructural" y haciendo las siguientes observaciones:

"En relación con la presente modificación de carácter no estructural, en el documento aprobado inicialmente, no se observan deficiencias de índole técnica, no se aprecian objeciones respecto a incidencias medioambientales derivadas de los planteamientos urbanísticos contenidos en la modificación propuesta; sin embargo, al encontrarse el ámbito afectado en zona inundable de flujo preferente, debe solicitarse informe a la Confederación Hidrográfica del Segura, ya que la ampliación del uso para admitir grandes superficies comerciales, colisiona con lo dispuesto en el art. 9 del reglamento del dominio público hidráulico. (RD 638/2016 publicado el 29/12/2016).

Al incorporar medidas medioambientales preventivas y correctoras en la memoria, derivadas del documento ambiental estratégico tramitado, deberán ser objeto de publicación en la aprobación definitiva.

Se advierte que el documento que se apruebe definitivamente debe aportar el plano correspondiente con la ordenación propuesta que sustituya al vigente del PGMO."

En fecha 26 de noviembre de 2020, la Confederación Hidrográfica del Segura emite informe indicando lo siguiente:

"Con fecha 28 de abril de 2019 se emitió informe al Ayuntamiento de Molina de Segura sobre los efectos previsibles sobre el medio ambiente derivados de la Modificación del asunto, al objeto de formular la correspondiente Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, indicando que el ámbito de la Modificación no afectaba a cauce alguno (la rambla del Chorrigo se situaba a unos 180 m aguas arriba), ni se encontraba en zona de policía, ni afectaba al régimen de corrientes, pero se situaba en parte en la zona inundable (ZI) asociada al citado cauce, siendo de aplicación lo establecido en el artículo 14 bis del RDPH y que aun no estando en la zona de flujo preferente (ZFP) se recomendaba valorar también la aplicación de las limitaciones establecidas en los artículo 9 bis y 9 ter

por las Administraciones competentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo al encontrarse la actuación fuera de la zona de Policía de cauce alguno.

Con fecha 16 de septiembre del presente año el Ayuntamiento de Molina de Segura remitió el acuerdo de aprobación inicial de la Modificación del asunto adjuntando copia del Proyecto de Modificación, Documento Ambiental Estratégico e Informe Ambiental Estratégico.

En relación con lo que antecede y examinada la documentación remitida, se informa lo siguiente:

La documentación presentada es similar a la que dio objeto al informe de fecha 28 de abril de 2020, por lo que esta Confederación Hidrográfica se reitera en lo dicho en el citado informe”.

Quinto: Remitidos los dos informes al promotor para dar cumplimiento a las determinaciones y condiciones establecidas en ellos, en fecha 8 de marzo de 2021 presentan nueva documentación y el Ingeniero de Caminos Municipal, el 31/03/2021, emite el siguiente informe:

“Se aporta por parte del interesado un Estudio Hidrológico-Hidráulico de delimitación de zonas inundables asociadas a la rambla del Chorrigo, en el T.M. de Molina de Segura (Murcia), con el fin de justificar que si se aplican las medidas propuestas en las construcciones a disponer en los terrenos en los que se solicita la modificación de calificación urbanística, se cumpliría con lo establecido en los artículos 9 y 14 bis del RDPH.

Deberá remitirse el citado Estudio Hidrológico-Hidráulico a la Confederación Hidrográfica del Segura (CHS), con el fin de que emita informe sobre el mismo, solicitándose a la CHS un pronunciamiento explícito sobre si con las determinaciones y medidas propuestas en el citado Estudio Hidrológico-Hidráulico sería o no necesaria la aplicación de las limitaciones establecidas en los artículos 9 bis y 9 ter del RDPH, ya que, si fuera necesaria su aplicación, no tendría objeto ni sentido la tramitación y aprobación de la Modificación Puntual planteada, cuyo objetivo principal es permitir la implantación de grandes superficies comerciales en la parcela objeto del expediente, lo que sería contradictorio con lo establecido en el apartado 1.d. del art. 9 ter del RDPH.”

Sexto: Remitida la nueva documentación aportada, a la Confederación Hidrográfica del Segura, el 22 de junio de 2021 emite nuevo informe que en lo que interesa se transcribe:

“...

En informes anteriores de la Confederación Hidrográfica del Segura ya se advertía que la zona de flujo preferente debía ir asociada a la existencia de un cauce público, el hecho de que en la cartografía anterior apareciera grafiada la zona de flujo preferente en una zona en la que no existía cauce público alguno, no indicaba otra cosa que el flujo discurre más o menos concentrado, de forma similar a lo que sucede en las ZFP, por ese motivo se recomendaba que por parte de las Administraciones competentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo se valorara la aplicación de las limitaciones establecidas en los artículos 9 bis o 9 ter del RDPH, según correspondiera.

Por tanto, se puede concluir que el ámbito de la actuación no tiene incidencia sobre la zona de flujo preferente, y por tanto sobre el régimen de corrientes, asociada a la Rambla del Chorrigo, pues como ya se decía esa rambla desaparece unos 180 metros aguas arriba.

En cuanto a la inundabilidad, se le informa que de acuerdo a la información del SNCZI, la actuación se sitúa en zona inundable, alcanzándose en la parcela calados máximos en torno a 0,90 m para la avenida del periodo de retorno de 500 años.

4.- COMPATIBILIDAD DE USOS.

En cuanto a la viabilidad de los usos previstos en la modificación del PGM del Molina de Segura en la zona de actuación, puesto que la parcela se ubica fuera de la zona de policía, de conformidad con el artículo 14.bis.5 del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RDPH), corresponde a las Administraciones competentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, valorar las condiciones de inundabilidad existentes, y establecer las limitaciones y condiciones a los usos y actividades previstas, así como valorar la idoneidad de las medidas correctoras que se puedan adoptar para eliminar o minimizar el riesgo de inundación. A los efectos anteriores, las Administraciones competentes tendrán en cuenta las limitaciones de uso que se establecen en el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas (TRLA), el RDPH, así como la normativa adicional emitida por las Comunidades Autónomas. Todo ello, sin perjuicio del presente informe emitido al amparo del artículo 25.4 del TRLA.

En este sentido, se advierte que de conformidad con lo indicado en el art. 14.bis.1.b) del RDPH, el establecimiento de grandes superficies comerciales donde pueda darse grandes aglomeraciones de población se debería ubicar fuera de zona inundable; y sólo en aquellos municipios en los que por la dimensión de las zonas inundables se impediría cualquier posibilidad de desarrollo urbanístico, y no exista otra alternativa, se permitiría su instalación en zona inundable.

En el caso de que las Administraciones competentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo decidan autorizar el cambio de uso, se le recuerda que el promotor de cualquier actuación en dicha zona deberá suscribir una Declaración responsable en la que exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección. Esta declaración responsable deberá estar integrada, en su caso, en la documentación del expediente de autorización.

En los casos en que no haya estado incluida en un expediente de autorización de la administración hidráulica, como sería éste el caso, deberá presentarse ante ésta con una antelación mínima de un mes antes del inicio de la actividad. Además, conforme al art. 14.bis.4. del RDPH el promotor deberá disponer Certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona inundable.

5.- ANÁLISIS DEL ESTUDIO HIDROLÓGICO – HIDRÁULICO PRESENTADO.

Cabe indicar que, el estudio hidráulico presentado utiliza como datos de entrada los caudales del SNCZI referentes al modelo "M008_Chor" (1er ciclo) realizado a fecha de noviembre 2012. Sin embargo, este modelo de la Rambla del Chorrigo ha sido revisado en noviembre 2020 por cambios en el territorio y cambio de caudales, denominándose el nuevo modelo hidráulico "R008_Chor" (2.º ciclo), y cuyos resultados ya se han actualizado en la web del SNCZI. El modelo hidráulico del estudio presentado parte de una situación actual que muestra unas

cotas de inundación para la avenida del periodo de retorno de 500 años que difieren significativamente respecto a las calculadas en la cartografía presente en el SNCZI, en general con calados de 30 a 40 cm inferiores a los calados del SNCZI. Se recomienda que dichas diferencias no se consideren admisibles, salvo que se justifique la existencia de algún error significativo en el modelo hidráulico "R008_Chor" que ha dado lugar a la cartografía del SNCZI. De no ser así, se recomienda que el modelo correspondiente a la situación actual presentado por el promotor se calibre para que se obtenga resultados sensiblemente parecidos a los obtenidos del SNCZI.

Si bien se considera positivo completar la cartografía con un levantamiento topográfico más detallado, no se considera que por sí solo de lugar a las diferencias observadas. Tampoco se puede considerar que las diferencias entre modelos se deban a la construcción de un supermercado dos parcelas aguas abajo.

Es por ello que se recomienda que sólo utilizando como punto de partida un modelo que refleje adecuadamente la situación actual se realice el diagnóstico de la inundabilidad de la zona de actuación y de las medidas correctoras a implantar.

Por otra parte, se recomienda que se actualicen los valores de los caudales de los distintos periodos de retorno que han sido tomados como datos de entrada del estudio hidráulico por los proporcionadas por el modelo "R008_Chor" del SNCZI, mayores que los adoptados en el estudio, siendo estos los siguientes: $Q_{500} = 78,51 \text{ m}^3/\text{s}$, $Q_{100} = 52,86 \text{ m}^3/\text{s}$, $Q_{50} = 42,77 \text{ m}^3/\text{s}$, $Q_{10} = 23,71 \text{ m}^3/\text{s}$, $Q_5 = 6,44 \text{ m}^3/\text{s}$.

Asimismo, se aconseja que se revisen los valores adoptados por la rugosidad en la llanura de inundación para los distintos usos del suelo, dado que se comprueba algún valor por debajo de los contemplado en el "Anejo V de la Guía metodológica para el desarrollo del SNCZI"; como son el valor de 0.017 adoptado para "asfalto" en el estudio presentado, cuando en dicho anejo V se adopta un valor para "vial, aparcamiento o zona peatonal sin vegetación" de 0.1; y el valor 0.032 para "jardín" en el estudio, cuando en dicho anejo se adopta un valor de 0.09 para "parque urbano."

Séptimo: Remitido al promotor este nuevo informe, los días 5 y 22 de julio de 2021 presentan nueva documentación subsanatoria del apartado 5 del informe, que se vuelve a remitir a la Confederación Hidrográfica del Segura el 28/07/2021

"...

Según la Adenda aportada se ha realizado una modelización hidráulica considerando el carácter bidimensional del flujo mediante el programa IBER. Se ha comprobado que en el estudio hidrológico e hidráulico se han tenido en cuenta las recomendaciones indicadas en el informe de este Organismo de fecha 22 de junio de 2021.

Como ya se le ha informado con anterioridad se le recuerda que dado que el ámbito de la actuación se sitúa fuera de la zona de policía, corresponde a las Administraciones competentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, valorar las condiciones de inundabilidad existentes, y establecer las limitaciones y condiciones a los usos y actividades previstas, así como valorar la idoneidad de las medidas correctoras que se puedan adoptar para eliminar o minimizar el riesgo de inundación. A los efectos anteriores, las Administraciones

competentes tendrán en cuenta las limitaciones de uso que se establecen en el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas (TRLA), el RDPH, así como la normativa adicional emitida por las Comunidades Autónomas. Todo ello, sin perjuicio del presente informe, y de los informes ya emitidos por este Organismo al amparo del artículo 25.4 del TRLA.

Si finalmente la modificación puntual se autorizase, dado que no se aporta información sobre el origen del suministro de agua para satisfacer las demandas hídricas, se le informa que en el caso de que existiera acometida desde la red municipal de abastecimiento y no se vaya a producir un incremento significativo de la demanda respecto a la actualmente existente, no se encuentra objeción alguna a este respecto. En caso contrario, se deberá realizar una estimación o cuantificación de las demandas de los recursos hídricos necesarios, presentándose un calendario con la evolución de las necesidades hídricas año tras año hasta un horizonte temporal de al menos 9 años y hasta el horizonte de desarrollo total. En lo que respecta a los posibles vertidos a generar, no hay inconveniente siempre y cuando la conexión se realice a un colector perteneciente a la red de saneamiento municipal. Advirtiéndole que en caso de preverse la realización de algún vertido, directa o indirectamente al DPH, se deberá recabar previamente la oportuna autorización de vertido, tal y como se indica en el artículo 100 del TRLA y 245 y siguientes del RDPH.”

Octavo: Tras el informe de Confederación, el 1 de diciembre de 2021 el Ingeniero de Caminos emite el siguiente informe que se le remite al promotor:

“Se recibe nuevo informe de la Confederación Hidrográfica del Segura (CHS), firmado con fecha 20/10/2021, en el que, tras la remisión de la Adenda al Estudio Hidrológico e Hidráulico redactada en el mes de Julio de 2021, se concluye lo siguiente:

Al encontrarse la parcela objeto del expediente fuera de una zona de flujo preferente (ZFP), pero sí dentro de una zona inundable (ZI) que no forma parte de la zona de policía (ZP) al no estar asociada a ningún cauce público, de acuerdo con el art. 14.bis.5 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico (RDPH), corresponde a las Administraciones competentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, valorar las condiciones de inundabilidad existentes, y establecer las limitaciones y condiciones a los usos y actividades previstas, así como valorar la idoneidad de las medidas correctoras que se puedan adoptar para eliminar el riesgo de inundación.

La citada Adenda al Estudio Hidrológico e Hidráulico, cuya modelización hidráulica ha sido validada favorablemente por la CHS, establece una serie de medidas correctoras (Alternativa 3 de dicha Addenda) consistentes en el recrecimiento del muro perimetral de la parcela hasta unas cotas determinadas, la eliminación de las actuales entradas o accesos a la parcela, y la disposición de los accesos a la parcela por un lugar concreto situado en la esquina de las calles Santo Tomás y Av. del Chorrigo, ya que dicho lugar es “donde la lámina de agua es de menor envergadura”.

Dicho Estudio Hidrológico concluye que, con la adopción de las mencionadas medidas correctoras, se garantizan las condiciones de seguridad frente a eventos climáticos extremos en la parcela objeto del estudio y que las condiciones de inundabilidad y peligrosidad (distribución de calados y velocidades del flujo)

aguas abajo de la parcela objeto del estudio se mantienen inalteradas respecto a la situación previa.

Este servicio técnico municipal considera que, adoptando las medidas correctoras recogidas en la Adenda al Estudio Hidrológico e Hidráulico, sería de aplicación la excepcionalidad recogida en el artículo 14.bis.1.b) del RDPH, para permitir el establecimiento de grandes superficies comerciales en la parcela, que es el objeto de la Modificación Puntual de PGMO que se tramita en el presente Expediente.

Con el fin de garantizar la adopción de las citadas medidas correctoras, así como el resto de condiciones establecidas en el art. 14.bis del RDPH para los usos en zonas inundables, además de las medidas medioambientales preventivas y correctoras derivadas del Informe Ambiental Estratégico aprobado por acuerdo de JGL de fecha 23 de julio de 2019, deberá incorporarse al Proyecto de Modificación Puntual una ficha urbanística específica de la parcela objeto del expediente, en la que se detallen:

- Las condiciones urbanísticas.
- Las condiciones medioambientales.
- Las condiciones hidrológicas, que incluirán las medidas correctoras recogidas en la Adenda al Estudio Hidrológico. Se hará constar que le son de aplicación los condicionantes del artículo 14.bis del RDPH para los usos en zonas inundables.”

Noveno: Presentada por el promotor documentación los días 30/12/2021, 11/01/2022 y 08/02/2022, el 16 de febrero de 2022, el Ingeniero de Caminos Municipal emite el siguiente informe:

“Se presenta con fechas de Registro 30 de Diciembre de 2021 y 08 de Febrero de 2022 la siguiente documentación:

- Una Adenda al Estudio Hidrológico firmada con fecha 29 de Diciembre de 2021, en la que se establece una alternativa viable de medidas concretas a adoptar en situación de riesgo de inundación por episodios de lluvia extraordinarios sin generar impactos significativos, consistentes en el recrecimiento del muro perimetral de la parcela hasta unas cotas determinadas, en la disposición de puertas estancas en las entradas a la parcela que impidan la entrada de agua desde el exterior en episodios de precipitaciones extraordinarias, y la disposición abierta del acceso hacia la calle Santo Tomás, considerada zona segura, que cumplirá la función de salida de emergencia en situaciones extraordinarias.

- Un Documento refundido de Modificación Puntual del PGMO, que incorpora una ficha urbanística específica de la parcela objeto del expediente, en la que se detallan las condiciones urbanísticas, las condiciones medioambientales y las condiciones hidrológicas. El contenido del Documento refundido es correcto, pero está sin firmar.

Se trata de una Modificación Puntual de PGMO en la que la calificación de una parcela urbana ubicada junto a la Av. del Chorrico pasa de ser Terciario TC1 a terciario TC3-1, posibilitando determinados usos regulados en dicha ordenanza, particularmente el comercial en sus tres categorías (pequeño y mediano comercio y grandes superficies), excluyendo el uso de discoteca, y sin alterar ningún otro parámetro.

Tal y como se ha expuesto en informes anteriores, de acuerdo con los informes emitidos dentro de este Expediente por la Confederación Hidrográfica del Segura (CHS), al encontrarse la parcela objeto del expediente fuera de una zona de flujo preferente (ZFP), pero sí dentro de una zona inundable (ZI) que no forma parte de la zona de policía (ZP) al no estar asociada a ningún cauce público, de acuerdo con el art. 14.bis.5 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico (RDPH), corresponde a las Administraciones competentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, valorar las condiciones de inundabilidad existentes, y establecer las limitaciones y condiciones a los usos y actividades previstas, así como valorar la idoneidad de las medidas correctoras que se puedan adoptar para eliminar el riesgo de inundación.

El Estudio Hidrológico tramitado concluye en la Adenda redactada en Julio de 2021 (firmada con fecha 22 de julio de 2021) que, con la adopción de las medidas correctoras que han sido incorporadas a la normativa de la parcela, se garantizan las condiciones de seguridad frente a eventos climáticos extremos en la parcela objeto del estudio y que las condiciones de inundabilidad y peligrosidad (distribución de calados y velocidades del flujo) aguas abajo de la parcela objeto del estudio se mantienen inalteradas respecto a la situación previa.

Este servicio técnico municipal considera que, adoptando las medidas correctoras recogidas en las citadas Adendas al Estudio Hidrológico e Hidráulico, sería de aplicación la excepcionalidad recogida en el artículo 14.bis.1.b) del RDPH, para permitir el establecimiento de grandes superficies comerciales en la parcela, que es el objeto de la Modificación Puntual de PGMO que se tramita en el presente Expediente.

Según lo expuesto, se informa favorablemente el Documento refundido de Modificación Puntual aunque deberá aportarse firmado, que incluye formando parte del mismo las Adendas al Estudio Hidrológico e Hidráulico firmadas con fechas 22/07/2021 y 29/12/2021, y no se encuentra inconveniente en su aprobación definitiva una vez se disponga del mismo firmado."

Décimo: Con fecha 16/02/2022 se presenta nuevo refundido de Modificación Puntual firmado digitalmente ese mismo día, que incluye formando parte del mismo las Adendas al Estudio Hidrológico e Hidráulico firmadas con fechas 22/07/2021 y 19/12/2021.

Undécimo: Por último, en fecha 7/03/2022 se les requiere para que aporten el plano correspondiente con la ordenación propuesta que sustituya al vigente del PGMO, incorporándolo al refundido que presenten firmado digitalmente, con el fin de subsanar el informe de la Dirección General de Territorio y Arquitectura de 10/11/2020.

En fecha 8/03/2022 presentan la documentación requerida y el 9/03/2022 el Ingeniero de Caminos informa favorable la continuación del expediente.

Fundamentos Jurídicos

Legislación aplicable:

- Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia. Artículos 140, 145, 152, 154, 158, 163, 173 y ss. y la Disposición Adicional Primera.
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental Estratégica. Artículos 6 y 29.

- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, en cuanto a la competencia del Ayuntamiento Pleno. Artículo 22.2 c)

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 200m², 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, sometándose a informe de la Dirección de los Servicios Jurídicos, previo a su aprobación definitiva por el Consejo de Gobierno.

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.

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.

Por ello, de conformidad con lo establecido en el artículo 175 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales aprobado por Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, se propone la adopción de los siguientes

Acuerdos

Primero: Aprobar, con carácter definitivo, la Modificación Puntual no estructural del PGMO de Molina de Segura (Modificación nº 62) consistente en cambio de uso de TC1 (Terciario genérico) a TC3.1 (Otros terciarios excepto discotecas), en la manzana comprendida entre Avda. del Chorrico, Calle Santo Tomás, Avda. Europa y Calle Cañada de las Eras, promovida por Universal de Alquileres, S.L., Suresmur, S.L., y Estaciones de Servicio Martínez Meseguer, S.A, según proyecto firmado digitalmente en fecha 08/03/2022.

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. Se deberán publicar las medidas medioambientales preventivas y correctoras incorporadas en la memoria.

Cuarto: Previo a la obtención de cualquier actuación en la manzana objeto de la modificación, el promotor deberá suscribir una Declaración responsable en la que exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados, con independencia de las medias complementarias que estime oportuno adoptar para su protección. Esta Declaración responsable deberá estar integrada, en su caso, en la documentación del expediente de autorización. Deberá presentarse con una antelación mínima de un mes antes del inicio de la actividad.

Además, conforme al art. 14.bis.4. del RDPH el promotor deberá disponer Certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona inundable.

Quinto: 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).

Molina de Segura, a 18 de marzo de 2022”

No habiendo 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 votan a favor, por lo que el **Ayuntamiento Pleno**, por unanimidad de los miembros de la Corporación, que integran la mayoría absoluta del número legal de miembros, **adoptó el acuerdo de aprobar el dictamen.**

La normativa urbanística de la modificación es la siguiente:

FICHA URBANÍSTICA

Manzana entre Av. Chorrico, Cl Santo Tomas, Av Europa.

Clase de Suelo: Urbano Consolidado

Superficie: 8.601,00 m²

Edificabilidad: 1,50 m²/m²

Norma Zonal: TC3 (art. 389 NNUU del PGM)

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 con en aquella 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, TC3.1 y TC4 según se especifica en la siguiente tabla:

TC3-1	Hospedaje	
	Comercial	Pequeño comercio Mediano comercio Grandes superficies
	Oficinas	
	Terciario recreativo (art.388 Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación de Molina de Segura)	Categoría 1 Categoría 2 Categoría 3, excepto discotecas Categoría 4

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

Medidas ambientales preventivas y correctoras.

Relativas al ruido.

En las actividades que un futuro se implanten en la manzana estudiada, los usos y limitaciones correspondientes deberán ser las siguientes (en Leq dB (A)):

	Día	Noche
Oficinas, locales y centros comerciales, restaurantes, bares y similares, áreas deportivas de asistencia masiva	70	60

Relativas al cambio climático.

Se garantizará que los proyectos en los cuales se materialicen las previsiones de esta Modificación, cumplan con la siguiente normativa:

- Documento Básico HE, ahorro de energía, del Código Técnico de Edificación aprobado por el R.D. 314/2006 de 17 de marzo, con sucesivas actualizaciones hasta la del 20 de diciembre de 2019
- R.D. 390/2021 de 1 de junio por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios,
- Documento Básico DB-HS "Salubridad", del Código Técnico de Edificación aprobado por el R.D. 314/2006 de 17 de marzo, con sucesivas actualizaciones hasta la del 20 de diciembre de 2019

Relativas al informe de Medio Ambiente.

- Los proyectos / actividades que se desarrollan o desarrollen en las parcelas objeto de esta Modificación del PGM de Molina de Segura, deberán cumplir con lo establecido en la normativa sectorial vigente sobre atmósfera, ruido, residuos, suelos contaminados y vertidos.
- Cualquier proyecto / actividad que se ejecute o desarrolle en las parcelas objeto de esta Modificación deberá someterse, en función de su naturaleza y de la normativa vigente, al trámite ambiental que le corresponda.
- En el desarrollo o ejercicio de dichos proyectos / actividades, se tendrán en consideración las medidas para evitar los riesgos naturales, así como la obligación de contemplar las normas previstas para evitar los daños a las personas, bienes y medio ambiente.

Relativas a las condiciones hidrológicas.

Son de aplicación las condiciones establecidas en el art.14. Bis del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas en cuanto a las limitaciones de usos aplicables para la zona inundable. Las medidas de protección establecidas

en el Estudio Hidrológico, en adelante EHH, específico para esta ubicación son las siguientes:

- Recreer el murete perimetral existente en la manzana, con una altura variable a lo largo de su longitud, entre 1,60 y 0,40 metros según la figura 1 del EHH.
- Disponer puertas estancas al agua que puedan impedir la entrada de agua exterior según la figura 3 del EHH.
- Mantener abierto el acceso hacia la calle Santo Tomás, considerada zona segura, que cumplirá la función de salida de emergencia en situaciones extraordinarias.

La 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:

http://sedeelectronica.molinadesegura.es/index.php?option=com_phoca_download&view=category&id=396:modif-puntual-pgmo-num-62-cambio-uso-de-tc1-a-tc3-1-exp-1718-2018-0715-universal-de-alquileres-s-l-y-otros&Itemid=610

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.

Molina de Segura, 3 de mayo de 2022.—El Alcalde, P.D. (Decreto 11/02/2021)
la Concejala de Urbanismo, Julia Rosario Fernández Castro.