

## IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Molina de Segura

### **6378 Aprobación definitiva de estudio de detalle para el traspaso de edificabilidad API Casa del Aire. Expte. 2083-2021-0718 y 2022-3467.**

Concejalía: Urbanismo  
Tipo Exp: Estudio Detalle  
Interesado: Juan Antonio Muñoz Fernández  
Situación: Calle Río Mero, Mirador de Agridulce II  
N.º Expediente: 002083/2021-0718

#### **Anuncio aprobación definitiva "Estudio de detalle para el traspaso de edificabilidad - API-CASA del Aire, Expte.: 2083/2021-0718 y 2022/3467 - aprobación definitiva"**

El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 25 de julio de 2022, acordó aprobar, con carácter definitivo, el Estudio de Detalle firmado digitalmente el 10/05/2022, presentado a instancia del interesado con DNI.: 34834947K, para el traspaso de edificabilidad entre las fincas registrales n.º 60.244 y 80.763 del ámbito API-Casa del Aire.

El texto íntegro del acuerdo es el siguiente:

" 3. EXPEDIENTE 002083/2021-0718: (MYTAO 2022/3467) ESTUDIO DE DETALLE PARA EL TRASPASO DE EDIFICABILIDAD ENTRE FINCAS API-CASA DEL AIRE. APROBACIÓN DEFINITIVA.

Se da cuenta del dictamen contenido en el expediente núm. 2083/2021-0718 (MyTAO 2022/3467) de la Concejalía de Urbanismo, dictaminado favorablemente por la Comisión Informativa de Urbanismo, en sesión celebrada el 15 de julio de 2022 que, copiado literalmente, dice

"DICTAMEN DE LA COMISIÓN DE URBANISMO DE FECHA 15/07/2022

En relación con el expediente de referencia, y visto el informe jurídico de fecha 14/06/2022, emito el siguiente informe-propuesta, de conformidad con lo establecido en el artículo 175 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por el Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, con base a los siguientes,

#### **Antecedentes de hecho**

**Primero:** En fecha 15/11/2021, los cónyuges con DNI: 22332723E y DNI: 22422668Z, representados por el titular con DNI: 34834947K, presentaron documentación para la tramitación de un Estudio de Detalle con el objeto de traspasar 1,92 m<sup>2</sup> de edificabilidad de una parcela a otra en el Mirador de Agridulce II (Plan Parcial Casa del Aire).

**Segundo:** En fecha 12/01/2022, los interesados con DNI: 34836738H y DNI: 34834947K, presentan solicitud de adhesión como interesados al Estudio de Detalle, por ser los nuevos propietarios de las dos fincas objeto del mismo para el traspaso de edificabilidad, reconociéndose concededores de la iniciación del

procedimiento por los antiguos propietarios. Aportan para ello las dos escrituras, de compraventa y de donación, ambas de fecha 21/12/2021.

**Tercero:** Presentada nueva documentación el 21/02/2022, en fecha 28 de febrero de 2022 el Ingeniero de Caminos Municipal emite el siguiente informe:

“Se presenta con fechas 15/11/2021, 12/01/2022 y 21/02/2022 documentación relativa a un Estudio de Detalle que afecta a dos parcelas del ámbito API-Casa del Aire, para el traspaso de 1,92 m<sup>2</sup>t de edificabilidad entre las parcelas resultantes de la licencia de segregación otorgada en el Expediente 1292/2021-0704 en la parcela U-47 del Plan Parcial Casa del Aire. Las Fincas registrales son la n.º 60.244 (finca de origen, con una superficie de 640,53 m<sup>2</sup> y una edificabilidad original de 109,36 m<sup>2</sup>t) y n.º 80.763 (finca receptora, con una superficie de 515,85 m<sup>2</sup> y una edificabilidad original de 88,08 m<sup>2</sup>t).

Ambas parcelas están reguladas por la Ordenanza de vivienda unifamiliar en parcela aislada del Plan Parcial Casa del Aire. El traspaso de edificabilidad entre dichas parcelas cumple con lo establecido en el artículo 3.4 de las NNUU del Plan Parcial (BORM de 13 de octubre de 2003), por cuanto que se trata de parcelas en las que se mantiene la tipología edificatoria establecida por el Plan Parcial y la edificabilidad que se incorpora a la parcela receptora no supera el 25% de la edificabilidad asignada en origen.

Las determinaciones del Estudio de Detalle cumplen con el artículo 139 de la LOTURM, y la documentación presentada cumple con el artículo 144 de la LOTURM.

Según lo expuesto, se informa favorablemente el Estudio de Detalle, y no se encuentra inconveniente técnico en continuar con la tramitación del expediente, de acuerdo con el art. 166 de la LOTURM.

Para la aprobación definitiva, deberá añadirse en el apartado 2 de la memoria la justificación del cumplimiento del artículo 3.4 de las NNUU del Plan Parcial, además del artículo 4.3.3.1.1. de dichas NNUU, por cuanto que el artículo 3.4 acota el porcentaje máximo de redistribución de edificabilidad entre distintas parcelas edificables, tal y como establece el artículo 139.3 de la LOTURM.”

**Cuarto:** Emitido el correspondiente informe jurídico, el 22 de abril de 2022 la Junta de Gobierno Local acuerda, aprobar, con carácter inicial, el Estudio de Detalle firmado digitalmente el 21/02/2022, presentado a instancia del interesado con DNI: 22332723E y con DNI: 22422668Z, a la que se adhieren como nuevos propietarios los interesados con DNI: 34836738H y DNI: 34834947K, para el traspaso de edificabilidad entre las fincas registrales n.º 60.244 y 80.763 del ámbito API-Casa del Aire, someterlo a información pública durante el plazo de 20 días mediante su publicación en el BORM y en la Sede Electrónica y notificar individualmente a los propietarios y titulares de derechos incluidos en su ámbito y que consten en catastro, otorgándoles un plazo de 15 días para presentar alegaciones.

**Quinto:** Dicho acuerdo, se notificó a los titulares de derechos incluidos en catastro siendo la última notificación de 10 de mayo de 2022, y se publicó en el BORM n.º 107, de 11 de mayo de 2022 y en la Sede Electrónica de este Ayuntamiento.

**Sexto:** En fecha 11 de mayo de 2022 el titular con DNI: 34834947K presenta nueva documentación, añadiendo en el apartado 2 de la memoria, la justificación del cumplimiento del artículo 3.4 de las NNUU del Plan Parcial, además del artículo 4.3.3.1.1 de dichas NNUU.

**Séptimo:** En fecha 6/06/2022 el Ingeniero de Caminos Municipal informa lo siguiente:

“Se presenta con fecha 11/05/2022 versión actualizada del Estudio de Detalle (Fecha de firma electrónica 10/05/2022) que afecta a dos parcelas del ámbito API-Casa del Aire, para el traspaso de 1,92 m<sup>2</sup>t de edificabilidad entre las parcelas resultantes de la licencia de segregación otorgada en el Expediente 1292/2021-0704 en la parcela U-47 del Plan Parcial Casa del Aire. Las Fincas registrales son la n.º 60.244 (finca de origen, con una superficie de 640,53 m<sup>2</sup> y una edificabilidad original de 109,36 m<sup>2</sup>t) y n.º 80.763 (finca receptora, con una superficie de 515,85 m<sup>2</sup> y una edificabilidad original de 88,08 m<sup>2</sup>t).

En la versión presentada con fecha 11/05/2022 del Estudio de Detalle se incluye en el apartado 2 de la memoria la justificación del cumplimiento del artículo 3.4 de las NNUU del Plan Parcial, además del artículo 4.3.3.1.1. de dichas NNUU, por cuanto que el artículo 3.4 acota el porcentaje máximo de redistribución de edificabilidad entre distintas parcelas edificables, tal y como establece el artículo 139.3 de la LOTURM, tal y como se había indicado en el informe técnico de fecha 28/02/2022 para la aprobación inicial.

Ambas parcelas están reguladas por la Ordenanza de vivienda unifamiliar en parcela aislada del Plan Parcial Casa del Aire. El traspaso de edificabilidad entre dichas parcelas cumple con lo establecido en el artículo 3.4 de las NNUU del Plan Parcial (BORM de 13 de octubre de 2003), por cuanto que se trata de parcelas en las que se mantiene la tipología edificatoria establecida por el Plan Parcial y la edificabilidad que se incorpora a la parcela receptora no supera el 25% de la edificabilidad asignada en origen.

Las determinaciones del Estudio de Detalle cumplen con el artículo 139 de la LOTURM, y la documentación presentada cumple con el artículo 144 de la LOTURM.

Según lo expuesto, se informa favorablemente el Estudio de Detalle, y no se encuentra inconveniente técnico en continuar con la tramitación del expediente para su aprobación definitiva, de acuerdo con el art. 166 de la LOTURM.”

**Octavo:** Con fecha 8 de junio de 2022 se ha certificado que durante el período de información pública no se han presentado alegaciones.

### Fundamentación jurídica

Legislación aplicable:

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

Arts. 113.4, 139, 144, 146, 155, 166

Artículo 3.4 y 4.3.3.1.1 de las NNUU del Plan Parcial Casa del Aire.

Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio.

Arts. 65-66, 140

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

Arts. 21.1.j, 22.2.c, 47.1

#### Consideraciones jurídicas:

La ordenación urbanística se complementa mediante Estudios de Detalle. Estos podrán elaborarse, aunque no estén previstos en el planeamiento jerárquicamente superior.

Los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en los Planes Generales para el suelo urbano y urbanizable ordenado directamente y en los Planes Parciales y Especiales, conforme a lo dispuesto en los artículos 113.4 en relación con el artículo 139.1 de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia.

El contenido del Estudio de Detalle tendrá por finalidad:

- a) Adaptar y reajustar las alineaciones y rasantes señaladas en el planeamiento.
- b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento, pudiendo crearse vías interiores de carácter privado para el acceso a la edificación desde el viario público.

Los Estudios de Detalle respetarán las determinaciones del planeamiento que desarrollan, sin sobrepasar la edificabilidad que corresponde a los terrenos comprendidos en su ámbito, ni las alturas máximas establecidas, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquél, ni reducir la superficie de uso y dominio público. Podrán redistribuir edificabilidad entre diferentes parcelas edificables, siempre que esté previsto y acotado el porcentaje en el planeamiento superior.

Dicho porcentaje se encuentra acotado en el artículo 3.4 de las normas urbanísticas del Plan Parcial Casa del Aire.

El artículo 3.4 de las NNUU del Plan Parcial Casa del Aire dispone lo siguiente:

"... Asimismo mediante Estudio de Detalle se podrá redistribuir la edificabilidad entre varias manzanas, siempre que se mantenga la tipología edificatoria que se establece en el Plan Parcial, y la edificabilidad que se incorpora a las manzanas receptoras no supere el 25% de la edificabilidad asignada en origen..."

En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes, debiendo contener a estos efectos el ámbito de influencia identificando los predios afectados, en virtud del apartado 4 del artículo 139 de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia.

De conformidad con lo establecido por el artículo 144 de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia contendrán los siguientes documentos:

- a) Memoria justificativa de la conveniencia de las soluciones adoptadas.
- b) Planos a escala adecuada que expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente.

Durante todo el proceso de aprobación de Estudio de Detalle, habrá de cumplirse con las exigencias de publicidad activa en virtud de lo dispuesto en el artículo 21.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y en la normativa vigente en materia de transparencia.

El procedimiento para la aprobación del Estudio de Detalle es el siguiente:

- Tras la iniciación de la tramitación correspondiente del Estudio de Detalle, y de conformidad con lo dispuesto en el informe técnico que se emita, la Junta de Gobierno Local procederá, si se estima pertinente, en virtud del artículo 21.1.j) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de las Bases del Régimen Local, en relación al Decreto de Alcaldía de 11/02/2021, a la aprobación inicial del Estudio de Detalle. Quedando excluidos, en todo caso, del procedimiento de evaluación ambiental al no poder considerarse plan a dichos efectos, en virtud de lo establecido por el apartado 1 del artículo 166 de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia.

- Se someterá a información pública por el plazo de veinte días, para que puedan ser examinados y presentadas las alegaciones correspondientes. El texto completo estará a disposición del público en el lugar que se determine por el Ayuntamiento, en virtud de lo establecido por el apartado 1 del artículo 166 de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia.

- Conforme al apartado 2 del artículo 166 de Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia, el acuerdo de aprobación inicial se notificará individualizadamente a los propietarios y titulares de derechos incluidos en su ámbito y que consten en el Catastro, o, en su caso, en el Registro de la Propiedad, otorgándose un plazo de quince días para presentación de alegaciones.

- A la vista del resultado de la información pública, y previo informe de las alegaciones presentadas, el ayuntamiento acordará sobre su aprobación definitiva, con las modificaciones que resultaran procedentes

- El acuerdo de aprobación definitiva se publicará en el Boletín Oficial de la Región de Murcia y se notificará a los interesados que consten en el expediente, así como a la Dirección General competente en materia de urbanismo, remitiendo un ejemplar debidamente diligenciado para su para su archivo.

- La tramitación de un Estudio de Detalle no impedirá la tramitación de las correspondientes licencias de edificación, quedando ésta supeditada a la aprobación definitiva del mismo, para ello la urbanización tiene que estar completada o bien estar redactado y aprobado el proyecto de urbanización, y depositado el aval correspondiente a la participación de la propiedad objeto de la licencia.

Visto cuanto antecede y 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 eleva la siguiente:

### **Propuesta de acuerdos**

**1.º Aprobar, con carácter definitivo,** el Estudio de Detalle firmado digitalmente el 10/05/2022, presentado a instancia del interesado con DNI: 34834947K, para el traspaso de edificabilidad entre las fincas registrales n.º 60.244 y 80.763 del ámbito API-Casa del Aire.

**2.º** Publicar el acuerdo en el **Boletín Oficial de la Región de Murcia y en la Sede Electrónica, notificándolo** a los interesados que consten en el expediente.

**3.º Remitir a la Dirección General** competente en materia de urbanismo, con un ejemplar debidamente diligenciado para su archivo.”

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, adoptó el acuerdo de aprobar el dictamen.”

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

<https://sedeelectronica.molinadesegura.es/información-urbanistica/>

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, 31 de agosto de 2022.—El Alcalde, P.D. (Decreto 11/02/2021), la Concejala de Urbanismo, Julia Rosario Fernández Castro.