

IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Molina de Segura

1984 Anuncio de aprobación definitiva del Estudio de Detalle "Mayo 2021" para traspaso de edificabilidad.

Concejalía	Urbanismo
Tipo Exp:	ESTUDIO DETALLE
Interesado:	ZUKAN, SL
Situación:	POLIG ESTRELLA (LA)
N.º Expediente:	001016/2021-0718

El Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 28 de marzo de 2022, acordó aprobar, con carácter definitivo, el Estudio de Detalle "Mayo 2021" firmado digitalmente el 08/06/2021, presentado a instancia de la mercantil Zukan, S.L., para el traspaso de edificabilidad entre las fincas registrales n.º 54.868 y 54.962 del ámbito API – La Estrella, siendo el texto íntegro del acuerdo el siguiente:

"5. EXPEDIENTE 001016/2021-0718: ESTUDIO DETALLE TRASPASO EDIFICABILIDAD P.I. LA ESTRELLA, ZUKAN SL, APROBACIÓN DEFINITIVA.

Por orden de la Presidencia, la Sra. Secretaria da cuenta del dictamen contenido en el expediente núm. 1016/2021-0718 (MyTAO 2021/7683) 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 001016/2021-0718 de la Concejalía de Urbanismo promovido por ZUKAN, SL, relativo a TRASPASO EDIFICABILIDAD P.I. LA ESTRELLA, los informes favorables obrantes en el expediente, teniendo como base los siguientes

Hechos

Primero: *En fecha 30 de noviembre de 2021, la Junta de Gobierno Local acordó aprobar, con carácter inicial, el Estudio de Detalle "Mayo 2021" firmado digitalmente el 8/06/2021, presentado a instancia de la mercantil Zukan, S.L., con CIF: B3042614-2, para el traspaso de edificabilidad entre dos parcelas del ámbito API-La Estrella, sometiénolo a información pública durante el plazo de 20 días, mediante su publicación en el Boletín Oficial de la Región de Murcia y en la Sede Electrónica, notificándolo 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.*

Segundo: *En fecha 17/12/2021 se notificó al propietario único del ámbito, y el 27 de diciembre de 2021 se publicó en el BORM n.º 297.*

Tercero: *Con fecha 15 de febrero de 2022 se ha certificado que durante el período de información pública no se han presentado alegaciones.*

Fundamentos jurídicos

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 68 de las NNUU del Plan Parcial La Estrella.

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 la modificación de las normas urbanísticas del Plan Parcial La Estrella, aprobada por Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 29 de marzo de 2021 y publicada en el BORM N.º 143 de 24/06/2021.

El modificado artículo 68 de las NNUU del Plan Parcial La Estrella dispone lo siguiente:

1. Cuando de la aplicación de la distinta normativa establecida exista contradicción respecto a la edificabilidad de una determinada parcela, prevalecerá aquella que cumpla el menor aprovechamiento.

2. Los propietarios de una o varias parcelas del plan parcial pueden traspasar parte de su edificabilidad en régimen de acuerdo privado en su caso, dentro de

los límites que se fijan en el presente artículo para adecuar a las necesidades particulares de un proyecto propio de los usos establecidos por el plan parcial, a otra u otras parcelas del mismo plan parcial, ya sea de su propiedad o en virtud de acuerdo, siempre que entre dichas parcelas el uso urbanístico sea idéntico.

3. El traspaso de edificabilidad se podrá realizar mediante la tramitación de un Estudio de Detalle con las limitaciones establecidas en este artículo. Una vez aprobado el Estudio de Detalle, deberá procederse a la formalización en escritura pública otorgada por el titular o titulares de las fincas sobre las que se distribuya la edificabilidad, o que resulten afectadas por la transmisión, así como por los titulares de los derechos inscritos o anotados sobre las mismas y que resulten afectados por el traspaso de edificabilidad e inscripción en folio conforme establece el artículo 33 y ss del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

4. Traspasos de edificabilidad entre parcelas de la misma zona de ordenación: La edificabilidad transferida no podrá exceder del 20% de la edificabilidad asignada a la parcela o parcelas de origen ni de la receptora.

5. Traspasos de edificabilidad entre parcelas de diferente zona de ordenación:

a. Parcela receptora en zona de industria aislada: La edificabilidad transferida no podrá incrementar más del 30% de la edificabilidad asignada a la parcela receptora.

b. Parcela receptora en zona de industria nido: La edificabilidad transferida no podrá incrementar más del 20% de la edificabilidad asignada a la parcela receptora.

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, le propone la adopción de los siguientes

Acuerdos

1.º Aprobar, con carácter definitivo, el Estudio de Detalle "Mayo 2021" firmado digitalmente el 08/06/2021, presentado a instancia de la mercantil Zukan, S.L., con CIF: B3042614-2, para el traspaso de edificabilidad entre las fincas registrales n.º 54.868 y 54.962 del ámbito API – La Estrella.

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.

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 24 votos a favor, correspondientes a los grupos municipales PSOE, PP, Cs, VOX y PODEMOS-EQUO y a la concejala no adscrita doña Cristina Sánchez Angulo, y 1 abstención, correspondiente al concejal no adscrito don Antonio Francisco Muñoz Marín, por lo que el Ayuntamiento Pleno, por mayoría, 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.

Dicha aprobación definitiva se somete a información pública en el BORM y el contenido integro del Estudio Detalle "Mayo 2021" se encuentra disponible en la siguiente dirección de la Sede Electrónica de este Ayuntamiento:

http://sedeelectronica.molinadesegura.es/index.php?option=com_phocadownload&view=category&id=738:estudio-detalle-traspaso-edificabilidad-p-i-la-estrella-promovido-por-zukan-sl-exp-1016-2021-0718&Itemid=610

Molina de Segura, 20 de abril de 2022.—El Alcalde, P.D. (Decreto 11/02/2021), la Concejala de Urbanismo, Julia Rosario Fernández Castro.