

## I. COMUNIDAD AUTÓNOMA

### 3. OTRAS DISPOSICIONES

Consejería de Fomento e Infraestructuras

**2588 Orden del Consejero de Fomento e Infraestructuras de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, de fecha 31 de marzo de 2023, relativa a toma de conocimiento (segunda) de la subsanación de deficiencias de la aprobación definitiva parcial del PGMO de Águilas. (Expte. 363/06 planeamiento).**

Con fecha 31 de marzo de 2023 el Consejero de Fomento e Infraestructuras de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, ha adoptado la siguiente Orden:

#### Antecedentes de hecho

**Primero.**- Por Orden del Consejero de Fomento e Infraestructuras de 25 de agosto de 2021, se llevó a cabo la aprobación definitiva parcial del Plan General Municipal de Ordenación de Águilas, si bien, dicha aprobación se otorgó a reserva de la subsanación de las deficiencias señaladas en el antecedente decimotercero, y se condicionó la publicación de la Orden a la subsanación de las deficiencias señaladas para la normativa urbanística (incluyendo las fichas de planeamiento de los sectores o ámbitos parcialmente aprobados).

En la misma se establecía como condición para su publicación que se llevara a cabo la subsanación de las deficiencias señaladas en el antecedente decimotercero para la normativa urbanística (incluyendo las fichas de planeamiento y gestión de los sectores o ámbitos parcialmente aprobados), a efectos de poder dar cumplimiento al contenido previsto en el artículo 159.2 de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia,

**Segundo.**- Por Orden del Consejero de Fomento e Infraestructuras de 25 de mayo de 2022, se lleva a cabo la toma de conocimiento de las deficiencias que se consideran subsanadas, de los ámbitos que fueron aprobados definitivamente a reserva de subsanaciones, quedando pendientes de subsanación las que se relacionan en el dispongo primero de la citada Orden.

**Tercero.**- Con fecha 23/01/2023, el Ayuntamiento de Águilas remite texto refundido del PGOM de Águilas, subsanado deficiencias, aprobado por acuerdo plenario de 23/12/2022.

**Cuarto.**- Por el Servicio de Urbanismo se ha examinado la documentación y se ha emitido informe por el Servicio de Urbanismo en el que se determinan las deficiencias subsanadas y las que subsisten tras la segunda subsanación parcial realizada de las deficiencias señaladas en el antecedente decimotercero de la Orden de aprobación definitiva parcial de fecha 25/08/2021.

Y, con base en la siguiente

#### Fundamentación:

**Primera.**- De conformidad con lo establecido en el artículo 136 del Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de

la Ley del Suelo de la Región de Murcia, corresponde al titular de esta Consejería la aprobación definitiva de los Planes Generales Municipales de Ordenación, así como la toma de conocimiento de la subsanación de deficiencias.

**Segunda.-** Los ámbitos que no fueron objeto de aprobación definitiva por la Orden de 25 de agosto de 2021, mantienen la suspensión establecida en la Orden de 26 de octubre de 2017, quedando pendientes de subsanación y aprobación.

**Tercera.-** De los informes técnicos obrantes en el expediente, sobre la documentación aportada, se desprende lo siguiente:

*"Vista la documentación del PGMO de Águilas con RE de 23/01/2023 y el informe de la técnico responsable del Servicio de urbanismo de fecha 30/03/2023, se observa que el documento presentado, identificado como texto refundido, es una versión completa del plan que, sin embargo, no pretende subsanar todas las deficiencias señaladas en las ordenes de aprobación de 25/08/2021 y toma de conocimiento de 23/05/2022 y no puede constituir el documento final definitivo. Se analiza, por tanto, como un documento de subsanación parcial de deficiencias y únicamente se examinan éstas; no es objeto de análisis la correlación de la zonas ya aprobadas con el documento que ahora se presenta. En relación con la Orden de Aprobación Definitiva Parcial de 25/08/2021 y la Orden de Toma de Conocimiento 25/05/2022 se observa lo siguiente:*

*A) Deficiencias de los ámbitos del dispongo primero de la Orden de 25/08/2021, actualizados en la Fundamentación tercera de la orden de toma de conocimiento de 23/05/2022, que quedan pendientes de subsanación*

*a.1. Suelo urbano*

*No está justificada la clasificación como urbano de la franja de terreno al este del SGEL 11, sin características físicas que permitan considerar esta clasificación. Las cuestiones de gestión expuestas en el informe justificativo quedan supeditadas a las de clasificación. (Afecta a los ámbitos situados entre el SGEL 11 y el SGEL ae-3, al este del PP El Labradorcico)*

*U-TER. Manzana U-ter en carretera de Lorca (OP 1.18). Se recoge como C2b-114. En 2021 se cambió la trama de la superficie en la esquina calle Barcelona con Torremolinos y del resto de la manzana, calificada anteriormente como U-ter. En el documento de 2019 figuraba distinta ordenación en CD y plano. La solución adoptada en 2021 no está justificada, no es coherente con lo anterior, ni con las instalaciones existentes y no subsana. Se ha de tener en cuenta que en el documento aportado en 2017 que fue sometido a informe de la CCPT y sobre el que recayó la orden de suspensión, la manzana figuraba calificada como terciario (U-ter), sin que se señalara deficiencia expresa, sólo el requerimiento genérico del reconocimiento como hoteleras de las instalaciones existentes de este tipo, por lo tanto, si no existe instalación hotelera que justifique la alteración, se ha de recoger la manzana entera como U-ter. En relación con "Águilas Plaza" (OP 1.31) se introducen cambios no justificados, se califica como U-ter-A con 4 plantas y se suprime la referencia a E2 del Hornillo II. Esta parcela se corresponde con la E2a del Plan Parcial, con edificabilidad neta 0,480 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y altura 2 plantas. No se justifica el cambio introducido y el elevado incremento de intensidad. Las condiciones de edificación deben quedar establecidas por referencia a la zona E2a.*

*Núcleo rural Cuesta de Gos. No se justifica documentalmente la clasificación como suelo urbano de gran parte del núcleo. La superficie de edificación considerada no se corresponde con la extensión considerada y la regulación normativa.*

*Núcleo rural Los Gallegos. La delimitación realizada incluye igualmente terrenos que no reúnen características de suelo urbano. La superficie de edificación considerada no se corresponde con la extensión considerada y la regulación normativa. En la DIA se apuntó también la necesidad de reajustar superficies en estos núcleos en relación con las áreas protegidas.*

### **Errores**

*Calle del Carmen frente al polígono de la Sagrera. (Plano OP-1.24). Procede de subsanación parcial. En la manzana C1-41 se indica 4 plantas frente a la manzana C0-100, en contradicción con la altura de 2 plantas frente a la C0-99. No procede la alteración de alineaciones y calificación definidas en la documentación RE: 2021-08-13, sobre la que recayó la orden de 2021, dado el estado de tramitación del PGMO y queno trae causa en la subsnación de deficiencias.*

*E1 Costa del Hornillo. Procede de subsanación parcial. En la manzana E1-23b del Hornillo, se han de reajustar las alineaciones dejando fuera la manzana senda peatonal al sureste de la misma, en coherencia con la manzana E1-26b, y con la altura de la zona E1b, que es dependiente de la calle de cota inferior para no superar la cota de las parcelas E1g. (plano OP-1.31).*

*Ficha del sector 10. Se detrae la superficie correspondiente al DPH Y ZFP del total de ámbito, pero no de la superficie del sector.*

*Fichas sectores suspendidos por la orden 25/08/2021. No se ha detraído la correspondiente al DPH y ZFP que forman el Nupe-CA de los cauces definidos en el SNCZI.*

*La línea de la franja de amortiguación de espacios naturales no se ha de interrumpir y ha de figurar también sobre los ámbitos de ordenación. Se interrumpe en algún caso, como por ejemplo en el plano OP-3.3 cuando llega al Plan Especial Turístico PET.*

*Planos. Se ha de corregir la leyenda de algunos planos, donde la línea azul discontinua ha de figurar como zona de posible afección por inundabilidad de cauces sino como Zona de Policía y en plano ha de corresponder con la misma, ejemplo OP1-24.*

*Memoria. Pag 162. Se ha de corregir la tabla actualizando el dato del SGEL-ae2 (12,012,10 m<sup>2</sup> en lugar de 13,771,18 m<sup>2</sup>). Pág 135. Procede de subsanación parcial. Se ha de corregir la descripción del vial norte y la circunvalación para que no sea contradictoria la enumeración de sectores. Pag 164 y ficha UA-3. No se subsanan los errores. En el cálculo del parámetro de referencia no se ha de aplicar el coeficiente de ocupación establecido en normativa a la superficie de suelo neto edificable (superficie privada). En la UA-3 (ficha) la edificabilidad total del ámbito y el aprovechamiento de referencia han de tener en cuenta el coeficiente de edificabilidad establecido en normativa para zona I (1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>). Por otra parte, en relación con la consideración de los SGEL-36 a 38 de la UA-3 como existentes, los datos de que se dispone (vallados, usos actuales, catastro) indican que no son existentes, que su consideración como actual titularidad pública es errónea, y están pendientes de gestión.*

*ISE. Página 18, las superficies de ámbito y edificabilidad no se han actualizado.*

*PA Y EEF. Algún dato de la columna de superficie de SGEL previsto preferente público de la tabla de la página 26 no coincide con los de la página 159 de la*

memoria. Los datos del sector ae-2 de la página 27 no coinciden con los de su ficha.

*B) Deficiencias del Dispongo Segundo de la Orden de Aprobación definitiva parcial de 25/08/2021 pendientes de subsanación*

*El documento no subsana ninguna de las deficiencias que afectan a estos ámbitos. Se reproducen a continuación las deficiencias pendientes.*

*b.1. Suelo urbano*

*Pedanía Cine de Cope. El suelo urbano propuesto excede en mucho el suelo transformado y con condiciones para ser reconocido como tal. Se han de excluir las superficies que en realidad no son suelo urbano.*

*Pedanía Los Arejos. Se clasifican como urbano superficies que no están transformadas. (OP 5) y no reúnen las condiciones necesarias, en especial las superficies C4-1 y la parte norte de la C4-2 ubicadas en uno de los puntos señalados por la DIA. El informe justificativo aporta defiende la delimitación, pero indica que se reajusta junto al LIC. No se aporta nuevo plano de Los Arejos, con lo cual, parece referirse a los reajustes realizados en el documento RE: 2021-06-01.*

*E17 Calarreona. Se ha de aportar la justificación numérica de la consolidación por ocupación de las dos terceras partes de la superficie apta, para su clasificación como urbano. En la parcela L, subzona E17d, se incrementa el coeficiente de edificabilidad de  $0,75 \text{ m}^2/\text{m}^2$  a  $0,78162 \text{ m}^2/\text{m}^2$  sin justificación (dificultando aún más la equivalencia para el cumplimiento del índice volumétrico  $2 \text{ m}^3/\text{m}^2$ ).*

*Áreas especiales E de Suelo Urbano. Se ha de especificar los ámbitos de gestión. En algunos no se incluyen estos datos. No se delimitan unidades de actuación de estos ámbitos. Se han de completar los casos que faltan, indicando expresamente que todas las obras y obligaciones se hallan finalizadas y las obras recibidas definitivamente y/o aquellas obligaciones pendientes. Se han de aportar los datos de recepción de las obras que avalen su condición de suelo urbano. Afecta especialmente a: E13 Isla del Fraile, E15 Los Collados Zieschang fase III, E16 La Florida I, E18 Casa Colorá.*

*Áreas especiales E que deban clasificarse finalmente como urbanizable. En las fichas de los sectores que han sido incluidos como urbano y que deben ser clasificados como urbanizable por no reunir los requisitos de transformación, se debe recoger, como en el resto de sectores afectados, la condición relativa a la edificabilidad media de la franja de 500 m de la legislación de Costas (art. 59 Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, Reglamento General de Costas; art. 30 Ley 22/1988).*

*b.2. Suelo urbanizable*

*El planteamiento procedente de la Ley 6/98, asumido por el TRLSRM, que considera con carácter residual el suelo urbanizable, expuesto en la revisión del Plan, fue superado por la posterior legislación estatal como se reconoce en la página 122 de la memoria. Ésta exige requisitos de sostenibilidad, como la asunción del carácter finito del suelo como recurso que obliga a justificar la necesidad de clasificación del suelo urbanizable. Se mantiene una clasificación muy amplia del suelo urbanizable, tanto el sectorizado, en gran parte procedente del desarrollo del Plan General vigente, como en el sin sectorizar que tiene extensión y configuración de clasificación residual. A su vez, esta clasificación extensiva se ha de poner en relación con los valores agrarios señalados en el*

*mencionado informe de la DG de Fondos Agrarios y Desarrollo Rural. De los análisis realizados no se desprende tal necesidad de clasificación, ni residencial, ni actividad económica.*

*· sectorizado*

*En relación con la justificación de la extensión de la clasificación del suelo urbanizable sectorizado residencial se observa que en el Anejo II, de cálculo de la proyección de necesidades m<sup>2</sup> de techo de suelo urbanizable sectorizado, se produce una contradicción al calcular la media de superficie por vivienda en relación con un intervalo (2013-2018) distinto del considerado para la media de número de viviendas (2000-2018), ofreciendo un resultado distorsionado porque el peso de la vivienda unifamiliar/bloque presenta gran variación, lo que ha dado lugar a considerar una superficie media de 248 m<sup>2</sup>e por vivienda, que excede ampliamente el módulo de 100 m<sup>2</sup>e. En relación al de actividad económica no se aporta justificación.*

*Res 38. Se encuentra afectado por la rambla de Cañarete y su zona inundable, dividido por el ferrocarril y la rambla y la comunicación prevista a través del vial Norte requiere la ejecución de dos puentes para salvar los dos anteriores. El sector 37 también resulta afectado por estas cuestiones, aunque en menor medida por ser colindante con suelo urbano, la RM-11 y la rotonda de la circunvalación. Se deben tener presentes las dificultades y costes que conllevan estas cuestiones, evitando situaciones como la de los sectores colindantes con la rambla de las Culebras, y que provocaron la modificación nº28 del PG93 para compensar urbanísticamente la ejecución del encauzamiento (expediente 208/2002).*

*Res 40 Fadesa. No se justifica su clasificación, ni delimitación. Queda afectado por la DIA que requiere su desclasificación (pag 123 DIA). El informe de CHS indica que afecta a la rambla de Matalentisco y su zona inundable, con calados de 40 cm; además, afecta a dos cauces innominados y sus zonas inundables.*

*Res 42 La Fuente. Tampoco se justifica su clasificación, ni delimitación. No constituye un área integrada. No responde a los criterios expresados en las páginas 127-128 de la memoria. Aparte de no estar delimitado en gran parte por elementos reconocibles (art. 230 NNUU) se halla dividido por la autopista Carta-gena- Vera AP7 y por el ferrocarril. No está garantizado su acceso, se halla desconectado de las áreas desarrolladas y depende de sistemas generales de comunicaciones de compleja viabilidad. En la ficha disminuye notablemente la superficie especificada del sector y del ámbito sin que varíe gráficamente. El aprovechamiento resultante excede ligeramente el de la categoría.*

*Res 44 San Felipe. No se justifica clasificación, ni sectorización, ni aprovechamiento de referencia. El sistema general de espacios libres calificado no se adapta a la topografía y no contempla las obligaciones del sector Villasol en relación con la adecuación de la conexión a la C 3211 en el nudo de conexión con la D 19. El aprovechamiento de referencia no es coherente con los sectores del entorno y el resultante excede ligeramente el máximo de la categoría.*

*PET Plan Especial de complejos turísticos, en Calabardina. Se requiere en coherencia con las características del ámbito, el emplazamiento, las áreas urbanísticas y su destino, que su aprovechamiento de referencia no sea mayor de 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. A su vez, se halla colindante con el espacio natural protegido de marina de Cope, al respecto señalar que la línea de la franja de amortiguación ha*

de continuar sobre este ámbito. Iniciativas de hace más de dos décadas que no se han materializado, no han de imponer soluciones incoherentes con el PGM.

· sin sectorizar.

En la página 125 de la memoria se reconoce la exigencia, a partir de la Ley estatal 8/2007 y TR de la Ley de Suelo de 2008 de justificar, aparte de la ausencia de valores que impidan su clasificación, la necesidad de clasificación del suelo urbanizable sin sectorizar. Sin embargo, en la memoria no se realizan cálculos estimativos de los que se derive la necesidad de su clasificación para los dos usos globales, sólo se alude a "que permitan, en aquellos casos en los que se produzca una demanda real no satisfecha por las previsiones del suelo urbanizable sectorizado" (pag125).

Teniendo en cuenta la definición establecida en el artículo 257, sobre suelo urbanizable sin sectorizar se deben superponer las tres delimitaciones del NUpe-CA y añadir las líneas de la franja de policía y sobre suelo urbanizable sectorizado la primera y tercera con las franjas de policía correspondientes. En suelo no urbanizable se ha de tener en cuenta la prevalencia y coordinación de categorías y protecciones.

#### b.3. Suelo no urbanizable

No se justifica la supresión de prácticamente todo el suelo de regadío del término municipal. El informe de la DG de Fondos Agrarios y Desarrollo Rural de 2018-06-26 hace una valoración desfavorable de la propuesta del PGM en relación con el suelo de regadío. Solicita justificación sobre su supresión y su inclusión como urbanizable e incluye condiciones para el desarrollo de sectores (puntos II y III del informe y plano IV adjunto al mismo). La existencia de valores puede conllevar su inclusión en la categoría de protección por planeamiento, y otras cuestiones como el principio de utilización racional de los recursos o un desarrollo sostenible pueden determinar su inclusión en la categoría de inadecuado para el desarrollo urbanístico.

Según el apartado 6.2.1.9 de la DIA, la conservación de la funcionalidad de Cuatro Calas se conseguiría manteniendo como suelos no urbanizables los parajes de Cañada Blanca, Las Canales, Lo Blanco, Cabezo Negro y Matalentisco.

#### C) Deficiencias y errores que han resultado subsanados

Se han subsanado las deficiencias que afectan a los ámbitos del Dispongo Primero de la Orden 25/08/2022 que se señalan a continuación (diligenciar fichas de las zonas o sectores y planos de ordenación de los ámbitos):

Suelo urbano:

· Zonas A.3.2 y A.3.3 Dr. Barnard (fichas A.3.2 y A.3,3 y planos OP-1.32 y OE-6.9)

· Zona HA y H. (ficha HA y H y planos OP-1.28, 1.31 y 1.32)

Suelo urbanizable:

· Uzs-res- 39 URCI (ficha del sector y plano OE-1.43)

· Uzs-tur -46 Matalentisco (ficha del sector y plano OE-1.43)

· Uzs-res -9, -32, -33, -34, -35, -36 (fichas de los sectores y planos OE-1.27, -1.33, -1.34, -1.40)

· Uzs-ae -1, -2 (Parque móvil) y -3 (fichas de los sectores y planos OE-1.33, -1.34)

Igualmente, se han subsanado los siguientes errores:

· Zonas especiales E. Identificación de las distintas subzonas: E2 El Hornillo 2 (OP 1.31), E10 Rambla de las Culebras, E12 La Loma II (OP1.6) (diligenciar OP1.31, 1.36).

· Entorno del BIC Castillo de San Juan. Ajustada delimitación. Catálogo (diligenciar ficha)

· Inmuebles 37, 38, 39, 40, 41, 42 y 44. Comprobados como Bienes Catalogados por su relevancia cultural (diligenciar fichas)

· Líneas de alta tensión. Se identifica su trazado (diligenciar planos OE 1.17, 1.24, 1.30, 1.31, 1.32, 1.33, 1.38 y 1.39)”

**Cuarto.-** La tramitación de esta subsanación de deficiencias cumple con los requisitos exigidos en los artículos 135 y 136 del antedicho Decreto Legislativo, por lo que, a tenor de los informes obrantes en el expediente, habiéndose subsanado, en parte las deficiencias señaladas en la Orden de 25 de agosto de 2021 y, de conformidad con lo establecido en el artículo 137.a) TRLSRM, procede tomar conocimiento de la subsanación en los términos expuestos en el fundamento tercero.

#### **Dispongo:**

**Primero.-** Tomar conocimiento de la subsanación de las deficiencias señaladas en la Orden del Consejero de Fomento e Infraestructuras de 25 de agosto de 2021, de los ámbitos que fueron aprobados definitivamente a reserva de subsanaciones, en los términos que continuación se determinan:

##### **Suelo urbano:**

· Zonas A.3.2 y A.3.3 Dr. Barnard (fichas A.3.2 y A.3,3 y planos OP-1.32 y OE-6.9)

· Zona HA y H. (ficha HA y H y planos OP-1.28, 1.31 y 1.32)

##### **Suelo urbanizable:**

· Uzs-res- 39 URCI (ficha del sector y plano OE-1.43)

· Uzs-tur -46 Matalentisco (ficha del sector y plano OE-1.43)

· Uzs-res -9, -32, -33, -34, -35, -36 (fichas de los sectores y planos OE-1.27, -1.33, -1.34, -1.40)

· Uzs-ae -1, -2 (Parque móvil) y -3 (fichas de los sectores y planos OE-1.33, -1.34)

##### **Igualmente, se han subsanado los siguientes errores:**

· Zonas especiales E. Identificación de las distintas subzonas: E2 El Hornillo 2 (OP 1.31), E10 Rambla de las Culebras, E12 La Loma II (OP1.6) (diligenciar OP1.31, 1.36).

· Entorno del BIC Castillo de San Juan. Ajustada delimitación. Catálogo (diligenciar ficha)

· Inmuebles 37, 38, 39, 40, 41, 42 y 44. Comprobados como Bienes Catalogados por su relevancia cultural (diligenciar fichas)

· Líneas de alta tensión. Se identifica su trazado (diligenciar planos OE 1.17, 1.24, 1.30, 1.31, 1.32, 1.33, 1.38 y 1.39)”

**Segundo.-** Ordenar la publicación de la presente Orden y de las fichas de planeamiento y gestión que han resultado subsanadas, así como diligenciar la documentación indicada en el dispongo primero.

**Tercero.**- La presente Orden pone fin a la vía administrativa y, contra la misma podrá interponerse recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Región de Murcia en el plazo máximo de dos meses contados desde el día siguiente al de su notificación.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 159 de la Ley 13/2015 de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia, se procede a la publicación íntegra de la documentación indicada en el dispongo primero, mediante su puesta a disposición en la siguiente dirección URL: <https://dossier.carm.es/dossier-web/api/entrada/3507275/documento>, cuyo contenido corresponde al hash d41d8cd98f00b204e9800998ecf8427e

En Murcia, 17 de abril de 2023.—El Director General de Territorio y Arquitectura, Jaime Pérez Zulueta.