

I. COMUNIDAD AUTÓNOMA

3. OTRAS DISPOSICIONES

Consejería de Fomento e Infraestructuras

3158 Orden del Consejero de Fomento e Infraestructuras de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, de fecha 25 de agosto de 2021, relativa a aprobación definitiva parcial a reserva de subsanaciones del Plan General Municipal de Ordenación de Águilas (expte: 363/06 Planeamiento).

Con fecha 25 de agosto de 2021 el Consejero de Fomento e Infraestructuras de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, adoptó la siguiente Orden, que se publica una vez que se ha tomado conocimiento de la subsanación de deficiencias por Orden del Consejero de Fomento e Infraestructuras de 25 de mayo de 2022:

Antecedentes de hecho

Primero.- El Pleno del Ayuntamiento de Águilas en sesión de 17 de enero de 2005 aprobó el avance de su Plan General, que fue sometido a información pública en el Boletín Oficial de la Región de Murcia y en dos de los diarios de más difusión regional, durante el plazo de dos meses.

Segundo.- Mediante acuerdo plenario adoptado en sesión de 28 de septiembre de 2006 aprobó inicialmente el Plan General Municipal de Ordenación de Águilas (PGMO), y el estudio de impacto ambiental. Dicha aprobación fue publicada en el Boletín Oficial de la Región de Murcia de 9 de octubre de 2006, número 234, y en los Diarios La Opinión y La Verdad con fecha 6 de octubre de 2006.

Tercero.- La Directora General de Medio Ambiente, por comunicación interior de 26 de agosto de 2014 remite copia de la Declaración de Impacto Ambiental del Plan General Municipal de Ordenación de Águilas, que fue publicada en el Boletín Oficial de la Región de Murcia de 26 de agosto de 2014.

Cuarto.- Mediante acuerdo plenario, de 30 de abril de 2015 y 12 de diciembre de 2016, el Ayuntamiento acordó aprobar provisionalmente el Plan General Municipal de Ordenación (en adelante PGMO) de Águilas y abrir un nuevo período de exposición pública de un mes de duración. Los anuncios correspondientes se publicaron en los diarios La Opinión y La Verdad los días 5 de mayo de 2015 y BORM del día 12 de mayo de ese mismo mes respecto de la primera aprobación provisional y Diario La Opinión de 23 de diciembre de 2016 y La Verdad de 27 de diciembre de 2016 y BORM de 22 de diciembre de 2016, la segunda.

Quinto.- El Ayuntamiento de Águilas por acuerdo de Pleno de 15 de junio de 2017 acuerda resolver las alegaciones formuladas y formular aprobación provisional tercera del PGMO, remitiéndose el expediente a esta Consejería a efectos de su aprobación definitiva con fecha 26 de julio de 2017.

Sexto.- La Directora General de Ordenación del Territorio, Arquitectura y Vivienda, solicitó el día 6 de octubre de 2017 informe de: Demarcación de

Carreteras del Estado, ADIF, Secretaría General de Infraestructuras del Ministerio de Fomento, Confederación Hidrográfica del Segura, Mancomunidad de Canales del Taibilla, Entidad de Saneamiento y Depuración de Aguas Residuales de la Región de Murcia, Ayuntamiento de Lorca, Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información (Ministerio de Energía, Turismo y Agenda Digital), Demarcación de Costas del Estado, Dirección General del Agua, Dirección General de Fondos Agrarios y Desarrollo Rural, Instituto de Turismo de la Región de Murcia, Dirección General de Bienes Culturales, Dirección General de Carreteras y Dirección General de Energía y Actividad Industrial y Minera.

Séptimo.- Con fecha 23 de octubre de 2017, el Servicio de Urbanismo emite informe sobre la documentación que hasta ese momento conforma el PGMO de Águilas, que obra en el expediente y que, por extenso, se obvia su reproducción. Y, la Comisión de Coordinación de Política Territorial, en su sesión de 23 de octubre de 2017, dictamina que, con anterioridad a su aprobación definitiva deben subsanarse las deficiencias recogidas en el acuerdo.

Octavo.- Con fecha 25 de octubre de 2017, se emite informe propuesta de suspensión del otorgamiento de aprobación definitiva al Plan General Municipal de Ordenación de Águilas y con fecha 26 de octubre de 2017 se firma la Orden por el Ilmo. Sr. Consejero de Fomento e Infraestructuras.

Noveno.- Con fecha 23 de julio de 2019 se presenta en esta Consejería el documento relativo a la cuarta aprobación provisional del PGMO de Águilas, con las modificaciones resultantes de las alegaciones estimadas y de los informes sectoriales emitidos.

En relación con dicha documentación se emiten los informes del Servicio de Urbanismo (04/09/2019) y del Servicio de Ordenación del Territorio (19/06/2020) de esta Dirección General, en los que se requieren subsanaciones.

Décimo.- Con fecha 1 de junio de 2021 tiene entrada la nueva aprobación provisional del PGMO de Águilas realizada por el Pleno de la Corporación el 13 de mayo de 2021, con las modificaciones resultantes de los informes sectoriales emitidos.

Sobre la nueva documentación aportada, el Servicio de Urbanismo y el Servicio de Ordenación del Territorio emiten informes de fecha 16 y 22 de julio de 2021, respectivamente, en los que se señalan una serie de deficiencias a subsanar.

Undécimo.- El Pleno de la Corporación en sesión extraordinaria y urgente celebrada el 11 de agosto de 2021, acuerda aprobar los documentos que subsanan el Plan General Municipal de Ordenación de Águilas aprobado provisionalmente el 13 de mayo de 2021, en cumplimiento de los informes sectoriales emitidos, y remite la documentación a esta Dirección General, justificando que las modificaciones que recogen estas subsanaciones no suponen cambios sustanciales respecto al documento aprobado provisionalmente por el Pleno en sesión de 13 de mayo de 2021.

Dicha documentación tiene entrada por registro el 13/08/2021, e incluye: normas urbanísticas, memoria, Estudio de Impacto Territorial, fichas urbanísticas (parcial), Catálogo (parcial) y 39 planos. Toda esta documentación se encuentra diligenciada por el Secretario de la Corporación con fecha 12/08/2021.

Duodécimo.- El Servicio de Ordenación del Territorio emite informe de fecha 18/08/2021 que consta en el expediente.

Decimotercero.- El Servicio de Urbanismo emite informe de fecha 20 de agosto de 2021 en el que se concluye lo siguiente:

“Capacidad residencial y superficies

La superficie de edificación considerada en los núcleos rurales de La Cuesta de Gos y Los Gallegos no se corresponde con la extensión delimitada y la regulación normativa establecida.

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 PGMO 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.

Protección específica. Protección de cauces NUpe-CA

Dada la definición recogida en el artículo 256 del PGMO en el que se asigna al NUpe-CA el objetivo de corredor ecológico, no se han de reducir las franjas correspondientes fuera del suelo urbano y urbanizable sectorizado. Sólo en estos últimos, por coherencia con el resto de objetivos y obligaciones del PGMO, así como, la menor vocación de corredor especificada en el mencionado artículo, procede la sustitución de la amplia franja de NUpe-CA anterior por la franja del DPH y ZFP más la correspondiente franja de policía.

Se requiere completar en normativa la definición, como se indica más adelante en relación con el artículo 257, contemplando las distintas situaciones:

- Cauce recogido en el sistema nacional de cartografía de zonas inundables (SNCZI) con definición de dominio público hidráulico cartográfico (DPH) y zona de flujo preferente (ZFP).
- Cauce siguiendo los criterios de las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral.
- Caudes que perteneciendo a la “red hidrográfica completa” del portal de Confederación Hidrográfica del Segura (CHS) no se dispone de información suficiente.

Como resultado de lo anterior 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.

Se ha de recoger el extremo sur de la rambla de Matalentisco.

El SGEL-11 del Plan Parcial Las Majadas está, en parte, en DPH y ZFP. No se ha de computar la parte correspondiente en el estándar.

En las fichas de los sectores urbanizables, en el dato de superficie del sector, no se ha detraído la correspondiente al DPH y ZFP que forman el NUpe-CA de los cauces definidos en el SNCZI. Se han de actualizar las superficies de los sectores detrayendo la correspondiente al NUpe-CA.

Se han de incluir las líneas correspondientes a las franjas de policía de todos los cauces y en especial en relación con ramblas de importancia como Los Bolos, el Baladre, los Chuecos y Arrieros o de Montalbán, cuya definición resulta muy escasa.

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.

Suelo urbanizable 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 m² 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 m²e por vivienda, que excede ampliamente el módulo de 100 m²e. 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 n.º 28 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 Cartagena- 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.

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.

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 m²/m². 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 PGMO.

Suelo urbanizable 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" (pág. 125).

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.

Manzana U-ter en carretera de Lorca (OP 1.18). Se recoge como C2b-114, H y trama amarilla. Cambia 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.

Se ha de añadir el dato de la altura en la calle del Carmen frente al Molino de la Sagrera. Al norte de la calle figuraba 1 planta (OP-1.24, RE: 2021-06-01). No subsana y se introducen cambios injustificados. En el informe justificativo señala que se modifican alineaciones y calificación de C1 a C0 de forma que la manzana C1-41 carece de alturas a la C/del Carmen, por sus valores paisajísticos. Se ha de señalar que no procede la alteración de alineaciones y calificación, dado el estado de tramitación del PGMO y que no trae causa en la subsanación de deficiencias. Por otra parte, la solución adoptada no resuelve el problema señalado.

Suelo urbano sin consolidar.

UA-1 Barrio de la Pescadería. No se ha de incrementar la altura a 8 plantas (26 m), no trae causa en la subsanación de deficiencias. Los datos de la ficha no coinciden con los de la norma de zona UA-1, la edificabilidad considerada, la altura y la parcela mínima en la ficha no respetan lo establecido en la norma de zona.

En la página 167 los cálculos para la comprobación del equilibrio de unidades de actuación han de incluir la media ponderada de los aprovechamientos de referencia de las unidades de actuación del área homogénea. En la tabla se realiza la comparación únicamente utilizando el parámetro de referencia. Realizada la media se observa que el aprovechamiento de referencia de la UA- 4res y la UA- 3ae exceden la desviación del 15% de la media de aprovechamientos de referencia (art. 170 TRLSRM). En el caso de la 4res (OP 1.11) se incrementa la edificabilidad al aumentar la superficie de la unidad con nuevo viario y mantener el coeficiente sobre la unidad, pasando de 12.985,25 m²e a 14.694,82 m²e. La consecuencia, al margen de cuestiones relativas al equilibrio de unidades, es que la envolvente de las parcelas edificables de la unidad no permite alojar dicha edificabilidad.

Planeamiento incorporado

En todas las áreas especiales E se ha de especificar la situación de los ámbitos de gestión. En algunas no se incluyen estos datos. No se delimitan unidades de actuación en 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.

E5 Calabardina. Se ha aumentado la superficie de la manzana 51 residencial sin justificación (plano OP 3.2) y se reduce el SGEQ 49 (anterior SGEQ 43). La no coincidencia del PGMO con la ordenación del PET no avala directamente los cambios introducidos en el documento de 2019, ya que, son muy numerosos los reajustes realizados por el PGMO en ejecución de sus competencias sobre el suelo urbano. El PGMO que fue sometido a la CCPT y sobre el que recayó la orden de suspensión de 2017 decidió sobre la ordenación de estas dos parcelas sin que se produzca una contradicción manifiesta con la realidad existente.

Nuevos sectores clasificados como suelo urbano zona especial (E)

De acuerdo con los datos disponibles y los del anejo III de la memoria no se justifica la clasificación de la mayoría de los nuevos sectores incluidos como suelo urbano, si bien, de las imágenes aportadas se desprende un mayor nivel de urbanización. Se han de aportar los datos de recepción de las obras que avalen su condición de suelo urbano. Afecta especialmente a: E10 Rambla de las Culebras, E13 Isla del Fraile, E15 Los Collados Zieschang fase III, E16 La Florida I, E17 Calarreona, E18 Casa Colorá.

En el caso del E17 Calarreona, anterior al Plan General que se revisa, se aprecia un alto grado de consolidación por la edificación, que podría justificar su clasificación. En cualquier caso requeriría tal justificación, en base a las dos terceras partes de la superficie apta, y la delimitación de los ámbitos y fórmulas de gestión que garanticen la ejecución de las obras pendientes.

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).

Pedanías

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.

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 aportado 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

Suelo urbano de núcleo rural.

Cuesta de Gos. No se justifica documentalmente la clasificación como suelo urbano de gran parte del núcleo.

Los Gallegos. La delimitación realizada incluye igualmente terrenos que no reúnen características de suelo urbano.

En la DIA se apuntó también la necesidad de reajustar superficies en estos núcleos en relación con las áreas protegidas.

Normativa

Art. 215 Suelo urbanizable sectorizado Determinaciones y régimen general. El punto 9 no se adapta a los criterios y exigencias que establece el artículo 116 LOTURM en respuesta a sentencias sobre la materia. Se ha de suprimir este punto porque además los sistemas generales adscritos/vinculados al suelo urbanizable sectorizado, que son los preferentes, son concretados por el Plan General y los de espacios libres naturales que cumplen los requisitos necesarios para ello son determinados por el mismo. Se ha producido un error en la corrección, se ha suprimido el anterior punto 10, en lugar del 9.

Art. 223. Condiciones particulares en instalaciones de servicio en carretera. La definición y usos se ajustan pero se han suprimido las condiciones (anteriores puntos 1 a 7) sin que traiga causa en la deficiencia señalada. Se han de reponer.

Art. 257. Delimitación del NUpe-CA. Se ha de completar y precisar para que se resuelvan los distintos casos conforme a las diferentes formas de grafiado e identificación. Se ha de incorporar la siguiente redacción, o similar:

“El suelo de protección de cauces del presente PGMO está definido de forma provisional por aquellas superficies calificadas como NUpe-CA integradas por:

- La superficie correspondiente a la suma del dominio público hidráulico cartográfico (DPH) y la zona de flujo preferente (ZFP) en el caso de cauce recogido en el sistema nacional de cartografía de zonas inundables (SNCZI) (se representa con trama azul sólida)
- La superficie correspondiente a cauce definida siguiendo los criterios de las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral (se representa con rayado azul)
- Los cauces que perteneciendo a la “red hidrográfica completa” del portal de Confederación Hidrográfica del Segura (CHS) y no disponiendo de información suficiente se representan mediante una línea siguiendo el eje de los mismos (línea color verde continua)

Paralelas a los distintos DPH, con adaptación a los tres supuestos, se grafían las franjas de policía correspondientes.

Mediante estudio hidrológico-hidráulico y de inundabilidad se podrá precisar la delimitación del dominio público hidráulico, las zonas de flujo preferente e inundables. En cualquier caso, se tendrán en cuenta los requerimientos del reglamento del DPH.”

HA y H. En la ficha de la zona hotelera, en las “notas generales”, se ha de eliminar la frase “se permitirá elevar una planta más siempre que esta edificabilidad se destine al uso servicios” porque origina problemas con la normativa vigente y el artículo 95 de las Normas Urbanísticas. La modificación n.º 31 del PG93 a la que se hace referencia tiene sus antecedentes en las primeras actuaciones de 1988 sobre la materia y que han resultado superadas. Los planos que no se han aportado quedan pendientes de recoger el nuevo criterio de siglas, se observa error en el caso de los planos OP-1.28, 1.31 y 1.32 al mantener las siglas HA, en lugar de H (A3-1) en la parcela entre Rambla de las Culebras y Fransena. En Calarreona se ha suprimido la parcela hotelera prevista en el plan parcial.

U-Ter. Terciario en suelo urbano. La regulación establecida no resuelve correctamente todos los casos. En notas generales se ha de suprimir “o en la manzana en la que se integra” porque al contrario del hotelero, no resulta necesario y hay casos que confunde. La frase “en los casos en los que no figure zona de referencia resultarán de aplicación los parámetros que se indica a continuación” no resuelve, por la regulación que aparece a continuación y el tratamiento que tienen en plano. Por ejemplo: en el caso de calle Aire se incluye referencia a zona AI y se incluye también el número 1 junto a las alineaciones indicando así la altura máxima (OP-1.28); ante esta duplicidad si se toma como prioritaria la referencia a norma se permitirían 6 plantas y edificabilidad 2 m²/m²; y si se hace prevalecer la altura en plano, 1 planta, y la edificabilidad es la de la zona de referencia en la que se integra (2 m²/m²), ésta no se puede alojar. Dado que la regulación detallada en la ficha es para los casos en los que no hay zona de referencia los parámetros no han de incluir remisión a la zona de referencia en la que se integra, y si la definición de altura en plano es para los casos en los que no hay zona de referencia, no debe figurar en esos casos el número de plantas en plano, salvo que la propia zona de referencia remita a plano para definición de altura. Volviendo al ejemplo de la calle Aire no debería figurar norma de referencia AI.

E12 La Loma II. El PGMO ha asignado una numeración en plano sin correspondencia con la del Plan Parcial, y en la ficha mantiene la de Plan Parcial. La numeración de la manzana 3 se repite y la 6 que no aparece.

E17 Calarreona. La parcela hotelera, subzona E17d (parcela L) se ha calificado como “residencial colectiva” en lugar de hotelera, cuando se trata de una parcela hotelera desde el origen en 1975. No se justifica el cambio. La parcela L1 en plano queda identificada como aparcamiento privado pero en la norma no se menciona. En cualquier caso, si la edificación tiene uso residencial contra-plan no se justifica asignación de condiciones de edificación más allá de las estrictamente necesarias para su regularización, es decir, en caso de mantener el uso residencial, la edificabilidad neta del conjunto de parcelas L (L+L1) no ha de posibilitar más edificabilidad que la actualmente materializada. En el caso de las parcelas de recreativo-comercial, E17e, con calificación U-ter, falta en plano incluir la referencia a esta subzona (OP-4.2).

Fichas de planeamiento y gestión

Ter 1. Falta la referencia a solicitud de informe sobre disponibilidad de RRHH.

Res 19 Collados Weiss. No aparece la cantidad de superficie correspondiente a sistema general de espacios libres (1.454,6 m²)

Res 42 La Fuente. Disminuye notablemente la superficie especificada de sector y de ámbito sin que varíe gráficamente. El aprovechamiento resultante excede el máximo de la categoría.

Res 44 San Felipe. El aprovechamiento de referencia no es coherente con los sectores del entorno, a su vez, el aprovechamiento resultante excede ligeramente el máximo de la categoría.

Catálogo

El entorno del BIC del Castillo de San Juan (pag 21) no se ajusta a la delimitación aportada por la DG de Bienes Culturales en su informe. En caso de nuevos límites consensuados con la DG de Patrimonio Cultural se deberá aportar documentación del órgano competente dando conformidad a la delimitación que recoge el PGMO.

Según datos anteriores los inmuebles 37, 38, 39, 40, 41, 42 y 44 fueron incluidos como Bienes Catalogados por su Relevancia Cultural, sin serlo. Se ha de comprobar que realmente lo son y en caso negativo se han de incluir como bienes catalogados por el Plan General.

Declaración de Impacto Ambiental

Al margen de las precisiones que procedan por parte del órgano competente, contrastada la información disponible, se observa que las condiciones en relación con Cuatro Calas que hacen referencia a la clasificación como no urbanizable de los parajes de Cañada Blanca, Las Canales, Lo Blanco, Cabezo Negro y Matalentisco, no se han tenido en cuenta (punto 6.2.1.9 DIA)

Documentación

En muchos planos de ordenación pormenorizada no figuran identificadas las distintas subzonas de las zonas especiales (E), lo cual no facilita reconocer las que se nombran en las fichas. Por ejemplo: E2 El Honillo 2 (OP 1.31), E10 Rambla de Las Culebras, E12 La Loma II (OP 1.6).

Se debe corregir en todos los documentos la descripción del vial Norte y la Circunvalación para que no sea contradictoria la enumeración de sectores.

El trazado de las líneas principales de alta tensión grafiadas no se distingue correctamente (ejemplo plano OE 1.31).

La línea de la franja de amortiguación de espacios naturales no se ha de interrumpir. También ha de figurar sobre los ámbitos de ordenación.

En leyenda la línea azul discontinua no ha de figurar como "zona de posible afección por inundabilidad de cauces" sino como Zona de Policía y en plano ha de corresponderse con la misma.

Errores

En los datos de la ficha del ae 1 figura un dato de sistema general de infraestructuras que parece corresponder a la desaladora. Al tratarse de un sistema general existente y no resultar necesario actuar sobre él, se ha de dejar fuera. No se le ha de atribuir aprovechamiento (según datos de la ficha, se le atribuye), ya que, no resulta necesaria su obtención.

En la ordenanza A.I.4 no se recoge el coeficiente de edificabilidad neta de 4,94 m²/m² establecido en el PERI cuya normativa fue publicada en el BORM 1997-05-15.

E1 Costa del Hornillo. En el informe justificativo se insiste en que se ha realizado la traslación lo más fiel posible "del plano del plan parcial". Sin embargo,

la deficiencia señalada no hacía referencia a las diferencias respecto del plan parcial, sino a las diferencias introducidas en el documento de 2019 respecto del documento de 2017 sin que trajera causa en la subsanación de deficiencias.

Ficha res 8. No corrige la superficie de VPP

Ficha res 10, res 28 y res 30 se suprime la reserva de VPP y sin embargo la aprobación inicial del Plan Parcial tuvo lugar con posterioridad a 2004-06-15, con lo cual, se ha de mantener. En la ficha del res 39 también se ha de incluir porque la aprobación del PAU fue posterior a esa fecha lo que determina la fecha a partir de la cual se puede considerar efectiva la aprobación inicial del Plan Parcial.

Fichas res 33 en adelante y que son nuevas clasificaciones de suelo urbanizable, tienen la obligación de destinar un 30% de la edificabilidad residencial a VPP, no un 10% como se ha incluido ahora en las fichas. Los datos correspondientes de superficie m²e se han de actualizar conforme a esta obligación. En los documentos anteriores no se producía una contradicción tan manifiesta pudiendo quedar al plan parcial la precisión de la superficie, sin embargo, con la inclusión de la obligación del 10%, en lugar del 30%, se hace necesario precisarla para evitar interpretaciones erróneas.

Ficha res 38: en observaciones falta la referencia a solicitud de informe en relación a la disponibilidad de recursos hídricos.”

Decimocuarto.- Tras analizar el informe de deficiencias del Servicio de Urbanismo de fecha 20/08/2021, con fecha 24/08/2021, se solicita por el Servicio Jurídico al Servicio de Urbanismo, informe sobre la viabilidad técnica del Plan General en el ámbito que engloba el conjunto de suelo urbanizable sectorizado. Res-39 hasta Res -32 y suelo urbano de Águilas para poder valorar la procedencia y coherencia de realizar una aprobación definitiva parcial del Plan en dicha área.

Con fecha 24 de agosto de 2021 se emite el informe solicitado del siguiente tenor literal:

“El ámbito territorial de suelo urbanizable sobre el que se realiza la consulta es un suelo colindante con el núcleo urbano y por tanto la zona de expansión natural del suelo urbano existente. Estos sectores, en su mayor parte, aportan los sistemas generales de espacios libres del que resulta deficitario el suelo urbano y por tanto con su aprobación conjunta se daría cumplimiento al estándar mínimo que exige la Ley. Por todo ello, puede entenderse que la aprobación del ámbito que se propone dota al plan de un modelo coherente de desarrollo urbano. No obstante, considerando la documentación hasta ahora aportada, existen limitaciones que afectan al conjunto del ámbito y a sectores específicos que es preciso tener en cuenta.

Con carácter general existe la deficiencia de la falta de justificación del suelo urbanizable sectorizar residencial y de actividad económica que no ha quedado debidamente acreditada en la memoria del plan. Por su parte, los sectores rs 38 y 37 están afectados por el cruce ramblas, la presencia de zonas inundables y el trazado del ferrocarril que afectan a su continuidad y que exigen para su desarrollo inversiones costosas que comprometen su viabilidad. Además en las conclusiones del informe de urbanismo de 20/08/2021 hay señaladas otra serie de deficiencias que afecta al suelo urbano y al urbanizable y en general al conjunto del plan que es necesario subsanar.

En relación con el informe técnico de 21/08/2021, se presenta a continuación un extracto de los ámbitos del Plan según su nomenclatura, y se señalan en rojo aquellos que presentan deficiencias que hacen inviable su aprobación conforme a la propuesta del plan presentado.

Suelo Urbano

No presenta deficiencias de carácter general. Por sí mismo no cumple el estándar del sistema general de espacios libres, pero en el cómputo global con el suelo urbanizable sectorizado, exigido por la ley, considerando los sectores sin deficiencias específicas, se cumple el estándar. Se señalan a continuación en rojo los ámbitos afectados por deficiencias específicas que, por el alcance y carácter de las mismas, no pueden ser aprobados.

.....

1. Suelo Urbanizable Sectorizado

A) Suelo urbanizable sectorizado de uso global residencial.

Falta una justificación general de su necesidad. Podría justificarse la aprobación de aquellos sectores que proceden del planeamiento vigente y los que por su situación responden a la expansión natural del núcleo de población de Águilas. Se indican en rojo los sectores afectados por deficiencias específicas que los hacen inviables.

....

2. Suelo Urbanizable sin Sectorizar

Afecta a prácticamente todo el suelo de regadío del municipio. El informe de la D.G de Fondos Agrarios y Desarrollo Rural hace una valoración desfavorable de la propuesta del PGM. No se justifica su necesidad.

Suelo no Urbanizable.

Presenta como principal deficiencia la eliminación de casi todo el suelo de regadío del término municipal. El resto de deficiencias se refiere a aspectos de detalle o a errores.

Este extracto solo hace alusión a los aspectos globales que afectan a los distintos ámbitos y que afectan a su viabilidad. No contiene referencias a las deficiencias relacionadas con la normativa, ni a aspectos puntuales o de detalle o a errores que vienen señalados en las conclusiones del informe técnico”.

Fundamentos de derecho

Primero.- 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 (TRLSRM), corresponde al titular de esta Consejería la aprobación definitiva de los Planes Generales Municipales de Ordenación.

Segundo.- Respecto de la tramitación seguida para la aprobación de este Plan General, la misma cumple, con los requisitos exigidos en los artículos 135 y 136 del TRLSRM.

No obstante, a tenor de los informes obrantes en el expediente, y, de conformidad con lo establecido en su artículo 137.b) y c), procede, la aprobación definitiva parcial de los ámbitos señalados en el informe del Servicio de Urbanismo de fecha 24/08/2021, a reserva de la subsanación de las deficiencias

señaladas en el antecedente decimotercero, por considerar que las modificaciones a introducir son de escasa relevancia, careciendo de ejecutividad en aquellos sectores o zonas afectadas, hasta tanto se subsanen por acuerdo del órgano competente municipal.

Tercero.- Procede el mantenimiento de la suspensión de aprobación definitiva con respecto al resto de ámbitos que no se incluyen en la aprobación propuesta en el punto anterior por los motivos que se exponen en los informes del Servicio de Urbanismo de fechas 20 y 24 de agosto de 2021.

Cuarto.- Una vez realizadas las subsanaciones requeridas a la aprobación definitiva parcial, se remitirá documento aprobado por el órgano competente municipal debidamente diligenciado, para su toma de conocimiento.

Quinto.- Si bien consta en el expediente informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Segura sobre disponibilidad de recursos hídricos, deberá tenerse en cuenta la advertencia realizada en el informe emitido por ésta de fecha 28/07/2021, en el que establece que para el desarrollo del suelo urbanizable sectorizado y/o sin ordenación pormenorizada que necesite instrumentos urbanísticos adicionales a tramitar con posterioridad, se requerirá informe específico sobre la disponibilidad de recursos hídricos, pudiendo ser éste positivo o negativo.

Sexto.- Por el Servicio de Urbanismo en informe de fecha 24/08/2021 se justifica la aprobación de aquellos sectores que proceden del planeamiento vigente y los que por su situación responden a la expansión natural del núcleo de población de Águilas. Se indican en rojo los sectores afectados por deficiencias específicas que los hacen inviables.

De conformidad con el informe del Servicio Jurídico Administrativo de la Dirección General de Territorio y Arquitectura de fecha 25/08/2021 y demás antecedentes que obran en el expediente, y a propuesta del Director General de Territorio y Arquitectura, en uso de las facultades que me son conferidas,

Dispongo:

Primero.- Otorgar la aprobación definitiva parcial del Plan General Municipal de Ordenación de Águilas, a reserva de la subsanación de las deficiencias señaladas en el antecedente decimotercero, suspendiendo los efectos de esta aprobación en las áreas que resulten afectadas, hasta tanto no se cumplimenten las mismas, en los siguientes ámbitos:

- Suelo urbano.

Suelo urbano consolidado (excepto los núcleos urbanos de pedanías de Los Arejos y Cine de Cope)

Suelo urbano sin consolidar

Zonas especiales (planeamiento incorporado)

- E1 Costas del Hornillo
- E2 El Hornillo 2.
- E3 Rubiales I, II, III.
- E4 Fransena
- E5 Calabardina

- E6 Rambla del Charco
- E7 Terrenos de RENFE
- E8 Las Molinertas II.
- E9 Los Jardines.
- E11 La Loma I – Urbano no consolidado.
- E12 La Loma II.
- E 14 Los Geraneos

- Suelo urbanizable sectorizado.

Suelo urbanizable sectorizado de uso global residencial.

- Uzs-res 1 Las Molinetas sector 1.
- Uzs-res 2-3. Las Molinetas sector 2 y La Estación.
- Uzs-res 7. La Florida II.
- Uzs-res 8 Casa Grande.
- Uzs-res 9 Rambla Charco.
- Uzs-res 10 Bella Aguilas.
- Uzs-res 12 Villa Isabel.
- Uzs res 13 Nueva Aguilas.
- Uzs res 15 La Meca (Cala Honda).
- Uzs res 16 Real de Aguilas.
- Uzs res 17 Los Lagartos.
- Uzs res 18 Nueva Luarca.
- Uzs res 19 Los Collados Wess.
- Uzs res 21 Collados de Sotomayor.
- Uzs res 22 Cumbre de los Collados.
- Uzs res 23 Cumbre de los Collados II.
- Uzs res 24 Todosol.
- Uzs res 25 Villa Acuña II.
- Uzs res 26 Villa Acuña I.
- Uzs res 27 Playa Arroz II.
- Uzs res 28 Playa Arroz.
- Uzs res 29 Vistas del Mar.
- Uzs res 30 Playa de la Cola.
- Uzs tur 31 La Cola 2000.
- Uzs res 32 Fortuna Golf.
- Uzs res 33.
- Uzs res 34.
- Uzs res 35.
- Uzs res 36.
- Uzs res 39
- Uzs tur 46 Matalentisco

Suelo urbanizable sectorizado de uso global actividad económica.

- Uzs ae 1.
- Uzs ae 2.
- Uzs ae 3.

Suelo urbanizable sectorizado de uso global terciario.

- Uzs Ter 1

- Suelo no urbanizable.

Segundo.- Mantener la suspensión dispuesta por Orden de fecha 26/10/2017 para el resto de ámbitos no incluidos en el punto primero de la parte dispositiva

Tercero.- Condicionar la publicación de esta aprobación definitiva parcial, a 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,

Cuarto.- Notificar al Ayuntamiento de Águilas la presente Orden.

Contra la presente Orden 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 a su publicación.

Murcia, 7 de junio de 2022.—El Director General de Territorio y Arquitectura, Jaime Pérez Zulueta.