



Referencia:	<b>2021/3460W</b>
Procedimiento:	<b>Planes Parciales y sus modificaciones</b>
Interesado:	<b>MAZARRON BEACH</b>
<b>URBANISMO</b>	

**D. JESÚS LÓPEZ LÓPEZ, SECRETARIO GENERAL DEL M.I. AYUNTAMIENTO DE MAZARRÓN (MURCIA).**

**CERTIFICO:** Que la Junta de Gobierno Local en su sesión del día 1 de octubre de 2021, adoptó el siguiente acuerdo:

**27. URBANISMO.**

**Referencia: 2021/3460W.**

Propuesta del concejal delegado de urbanismo para aprobar inicialmente la modificación puntual del Plan Parcial de Ordenación Residencial Volamar.

“En relación con el expediente con referencia 000002/2008-3.01.01.03, que se tramita para la aprobación de la MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN RESIDENCIAL VOLAMAR, constan los siguientes:

**HECHOS.**

**PRIMERO:** Mediante instancia presentada por la mercantil MAZARRÓN BEACH, SA(RGE nº 2008015054, de 15 de julio), se presenta como instrumento de planeamiento una MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN RESIDENCIAL VOLAMAR, solicitando en la misma la tramitación del citado instrumento.

**SEGUNDO:** Tras numerosos requerimientos de subsanación de reparos (formales y de fondo) de conformidad con los informes técnicos y jurídicos emitidos a tales efectos, con fecha 21 de mayo de 2012 (RGE nº 201200931) la citada mercantil presenta nuevo documento de modificación del Plan Parcial VOLAMAR.

**TERCERO:** Con fecha de 20 de junio de 2012, por los servicios técnicos municipales se informa:

**“INFORMO:**

*Se subsanan las deficiencias, expuestas en el anterior informe, excepto el último apartado, que se transcribe a continuación:*

*En el apartado de propietarios afectados deberá aportar copia de nota simple y escrituras que justifiquen que se trata de propietario único.*

*En el apartado 7, indica, que en el anexo aportan escrituras, pero en el documento, objeto del informe no están incluidas, por lo que deberán aportarse.*

*- La denominación del nuevo documento deberá ser igual que el anterior, y no un anexo, por lo que deben aportarse las copias necesarias, para continuar su tramitación, correctamente”.*

**CUARTO:** Con fecha de 9 de julio de 2012, por el técnico de administración general, se emite informe jurídico previo a la aprobación inicial en el siguiente sentido:

**“FUNDAMENTOS DE DERECHO.**

**PRIMERO:** *Legislación aplicable.*

Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: 13523665124707536106 en <https://sede.mazarron.es>



*La legislación de aplicación es la siguiente:*

*A) Legislación estatal:*

- *Artículo 15 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.*
- *Artículos 21 y 70 ter de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.*
- *Artículos 42, 70 y 71 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.*
- *Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.*

*Con carácter supletorio:*

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

*B) Legislación autonómica:*

- *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, Título VI, Capítulo 2.*

*SEGUNDO: Carácter de la modificación propuesta.*

*Conforme al artículo 149 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, se considerará modificación del planeamiento la alteración de las determinaciones gráficas o normativas que excedan de lo previsto en el artículo 98. h), distinguiéndose entre estructurales y no estructurales. En el caso de que el planeamiento general haya ordenado pormenorizadamente un sector de suelo urbanizable, podrá modificarse su ordenación a través de un plan parcial, sin necesidad de modificar previamente el Plan General, siempre que no se altere la estructura general establecida por éste, y se justifique adecuadamente su conveniencia y oportunidad (apartado 2 del artículo 105 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).*

*En este caso nos encontramos ante un expediente en el que según el informe técnico obrante en el mismo, de fecha 26 de marzo de 2009, “[...] se incluyen modificaciones que afectan a Plan General y a Plan Parcial, por tanto la modificación es de ambos documentos”. El expediente se está tramitando como modificación del Plan Parcial, por lo que los trámites a seguir son los establecidos en el referido apartado 2 del artículo 105. En relación con lo establecido en el artículo 140.*

*TERCERO: Informe de sostenibilidad económica.*

*Conforme a lo establecido en el apartado 4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por RD Legislativo 2/2008, de 20 de junio, la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.*

*Dicho documento no se encuentra en la documentación del plan, por lo que se debe requerir al interesado para su aportación al expediente.*

*CUARTO: Identidad de los propietarios.*

*El artículo 70 ter de la Ley 7/1985, de 2 de abril de Bases del Régimen Local señala que “Cuando una alteración de la ordenación urbanística, que no se efectúe en el marco de*



*un ejercicio pleno de la potestad de ordenación, incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados de conformidad con la legislación en la materia”.*

En aplicación del referido precepto, deberá requerirse al interesado que aporte la referida relación de propietarios.

QUINTO: Deficiencias técnicas.

En los informes técnicos obrantes en el expediente se señala que se deben corregir las siguientes deficiencias:

- La denominación del nuevo documento deberá ser igual que el anterior, y no un anexo, por lo que deben aportarse las copias necesarias, para continuar su tramitación, correctamente [...].

- En la Ordenanza prevista, pág. 22 del documento pág. 23 y pág. 25 expresa ET/0,64/2; EBI/0,54/2 y EBI/0,54/2 respectivamente. Se debería suprimir ya que no se corresponde con las edificabilidades impuestas.

Se debe requerir al interesado para su subsanación.

De conformidad con la exposición fáctica y jurídica que precede, se eleva al órgano competente la siguiente PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

PRIMERO: Requerir al interesado para que subsane las deficiencias anteriormente expuestas”.

QUINTO: Con fecha de 15 de octubre de 2012 (RGE nº 18613) la mercantil promotora del expediente, tras recibir comunicación de deficiencias por este Ayuntamiento, presenta refundido del documento de MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN RESIDENCIAL VOLAMAR.

SEXTO: Con fecha 26 de octubre de 2012 se informa por los servicios técnicos:

*“Se subsanan las deficiencias expuestas en el anterior informe”.*

SÉPTIMO: Con fecha de 5 de febrero de 2019 (RGE nº 1882) aporta último documento actualizado a fecha de 2012 y escritura de agregación y segregación de fincas en la que consta las dos parcelas afectadas por la presente modificación.

OCTAVO: Con fecha de 21 de diciembre de 2020, se informa por los servicios técnicos municipales que:

*“La documentación aportada con fecha de RE 5/02/2019, es la solicitada en el informe técnico de fecha 27/11/2018, por lo que el documento se informa FAVORABLE TÉCNICAMENTE”.*

NOVENO: Con fecha de 1 de marzo 2021 el letrado urbanista emite informe jurídico, donde se concluye:

*“PRIMERO: Que el servicio técnico de este Ayuntamiento se pronuncie sobre si el contenido de la modificación presentada altera, de conformidad con lo fijado en el PGMO de Mazarrón para este sector, alguna de sus determinaciones a fin de poder fijar con claridad el procedimiento a seguir en el presente expediente (modificación de PGMO o modificación de PP).*

*SEGUNDO: Requerir a la mercantil interesada a que, (i) subsane el documento de modificación incorporando el informe de sostenibilidad económica, o en su caso, motive su improcedencia y, (ii) aporte relación de propietarios conforme FD CUARTO”.*

Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: 13523665124707536106 en <https://sede.mazarron.es>



DÉCIMO: Con fecha de 29 de abril de 2021, se presenta escrito por la mercantil promotora poniendo de manifiesto en esencia que:

- Que no procede la presentación de informe de sostenibilidad económica, pues los terrenos ya cuentan con la condición de solar.
- Que el único propietario de esos terrenos ha sido Mazarrón Beach, SA.

UNDÉCIMO: Que con fecha de 6 de mayo de 2021, se emite informe técnico con el siguiente tenor:

*“A la vista de lo solicitado, se indica, que las modificaciones que plantea el documento afectan al Plan Parcial, que se incorporó en el Plan General”.*

DECIMOSEGUNDO.- Con fecha 10 de mayo de 2021 se emite informe jurídico donde se concluye:

*“PRIMERO: Aprobar inicialmente la MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN RESIDENCIAL VOLAMAR en los términos que consta en el expediente con el debido diligenciado por la Secretaría de la Entidad”.*

DECIMOTERCERO.- Con fecha 19 de julio de 2021, se informa favorable el mencionado expediente por parte de la jefa accidental del servicio de urbanismo.

DECIMOCUARTO.- Con fecha 27 de septiembre de 2021, se emite nota de conformidad favorable por parte del Secretario General.

FUNDAMENTOS DE DERECHO.

PRIMERO: Legislación aplicable:

La legislación de aplicación es la siguiente:

A) Legislación estatal:

- Artículo 15 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo. (Legislación estatal en aplicación desde la iniciación del presente expediente) (En adelante TRLS 08).

- 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

- Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común.

- Art. 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante TRLS 15).

Con carácter supletorio:

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

B) Legislación autonómica:

- 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 (en adelante TRLSRM). Por haberse iniciado por iniciativa privada antes de la entrada en vigor de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia (en adelante LOTURM) conforme a su disposición transitoria primera.

SEGUNDO: Carácter de la modificación propuesta y procedimiento a seguir.

Conforme al artículo 149 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, aplicable al presente expediente por razones temporales, se considerará modificación del planeamiento la alteración de las determinaciones gráficas o normativas que excedan de lo previsto en el artículo 98. h), distinguiéndose entre estructurales y no estructurales. En el caso de que el planeamiento general haya ordenado pormenorizadamente un sector de suelo urbanizable, podrá modificarse su ordenación a través de un Plan Parcial, sin necesidad de modificar previamente el Plan General, siempre que no se altere la estructura general establecida por

Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: 13523665124707536106 en <https://sede.mazarron.es>



éste, y se justifique adecuadamente su conveniencia y oportunidad (apartado 2 del artículo 105 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).

En este caso nos encontramos ante un expediente en el que según el informe técnico *“las modificaciones que plantea documento afectan al Plan Parcial”*, motivado por mor del requerimiento realizado por quien suscribe, ante las dudas suscitadas a tales efectos en un informe anterior. Y es que el presente ámbito se incorpora al PGM de Mazarrón como Suelo Urbanizable Programado, de tal modo, en el artículo B.7.7.1.- se prevé como uno de los Planes Parciales que se incluyen como Suelo Urbanizable Programado con programa propio, concretamente en el apartado f) denominado VOLAMAR (S-03-06), fijando para éste:

*“Se incorpora en este Plan General su delimitación y sus determinaciones, ajustando edificabilidades y ordenanzas de edificabilidad”*.

En este sentido, la modificación propuesta no afectaría a su delimitación ni determinaciones, tampoco a edificabilidades u ordenanzas del Plan Parcial, de este modo, debe entenderse que la modificación sólo altera la concreción de usos sobre dos parcelas sustituyéndose unos por otros, y por ende, no afecta a determinaciones previstas para este sector en el PGM. Siendo así, y aclara la cuestión por el servicio técnico, la tramitación a seguir debe llevarse a cabo por los trámites establecidos en el apartado 2 del artículo 105, en relación con lo establecido en el artículo 140:

Según lo dispuesto en el artículo 140 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:

a) La aprobación inicial se otorgará por el Ayuntamiento, sometiéndolo a información pública durante un mes mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Región y en dos de los diarios de mayor difusión regional.

Cuando se trate de planes de iniciativa particular el acuerdo habrá de notificarse individualmente a los titulares que consten en el Catastro, para que, en el mismo plazo, puedan alegar lo que a su derecho convenga.

Simultáneamente el Plan se someterá a informe de la Dirección General competente en materia de urbanismo, sobre aspectos de legalidad y oportunidad territorial, y de todos los organismos que resulten afectados conforme a la legislación sectorial específica; informes que deberán emitirse en el plazo de un mes.

La denegación de la aprobación inicial de los Planes de iniciativa particular sólo podrá producirse cuando presenten defectos que no sean subsanables a lo largo del procedimiento o cuando sean manifiestamente contrarios a la ordenación urbanística.

b) A la vista del resultado de la información pública, y previo informe de las alegaciones y de los informes emitidos, el Ayuntamiento acordará sobre su aprobación definitiva.

c) El Plan aprobado y copia del expediente completo se remitirán a la Dirección General competente para su conocimiento y efectos oportunos, notificándose a todos los interesados que consten en el expediente.

TERCERO: En cuanto al informe de sostenibilidad económica:

Tras la alegación al respecto puesta de manifiesto por parte del promotor, en el sentido de que los terrenos tienen la condición de solar, y por ende, no es necesario para la tramitación de la presente actuación la inclusión en el documento de modificación del planeamiento pretendida de un informe de sostenibilidad económica, debe ser tenida en cuenta, pues quien suscribe ya apuntó en el informe la posibilidad de que se justificara o motivara su improcedencia por el contenido propio de la modificación propuesta. Y es que,

Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: 13523665124707536106 en <https://sede.mazarron.es>



de conformidad con lo previsto en el art. 15.4 del TRLS 08 y 22.4 del TRLS 15, se exige informe o memoria de sostenibilidad económica a los documentos de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de nueva urbanización, de reforma o renovación de la urbanización y de las actuaciones de dotación, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

La presente actuación, que sólo viene referida a sustituir un uso preexistente por otro uso preexistente sobre parcelas ya urbanizadas de la actuación, es decir, sólo se altera la concreción de usos sobre dos parcelas sustituyéndose unos por otros, no puede entenderse en modo alguno como un instrumento de ordenación de nueva urbanización, de reforma o renovación de la urbanización ni una actuación de dotación que implique la necesidad u obligación, conforme la legislación a tal efecto, de incorporar un informe o memoria de sostenibilidad económica que se pondere, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, ya que, mediante la presente modificación no va a suponer en modo alguno la implantación de nuevas infraestructuras, no va a suponer prestación de nuevos servicios, y no se modifican, alteran, disminuyen ni amplían usos productivos de los inicialmente preexistentes.

CUARTO: Identidad de los propietarios.

Tal y como se acredita por el promotor, la mercantil MAZARRÓN BEACH, SA, es titular de las citadas fincas afectas al presente documento desde el año 2004 tras la segregación practicada sobre la matriz, por ello, queda acreditado en el expediente *“la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro”* puesto que sólo ha sido titularidad de la misma en los citados años.

QUINTO: Informes técnicos.

Visto que con fecha de 21 de diciembre de 2020, se informa por los servicios técnicos municipales que:

*“La documentación aportada con fecha de RE 5/02/2019, es la solicitada en el informe técnico de fecha 27/11/2018, por lo que el documento se informa FAVORABLE TÉCNICAMENTE”.*

Visto que con fecha de 6 de mayo de 2021, se informa por los servicios técnicos que la modificación propuesta afecta al Plan Parcial.

Por todo ello, se eleva a La Junta de Gobierno Local la siguiente propuesta de ACUERDO:

PRIMERO: Aprobar inicialmente la MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN RESIDENCIAL VOLAMAR en los términos que consta en el expediente con el debido diligenciado por la Secretaría de la Entidad.

SEGUNDO: Someter el expediente y, por consiguiente, los documentos de la MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN RESIDENCIAL VOLAMAR a información pública por plazo de un mes mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Región y publicación en dos de los diarios de mayor difusión regional. En dicho plazo,

Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: 13523665124707536106 en <https://sede.mazarron.es>



igualmente los interesados podrán formular las alegaciones que tengan por conveniente para la defensa de sus derechos e intereses.

TERCERO: Suspender el otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en las áreas en las que las nuevas determinaciones para ellas previstas supongan modificación del régimen urbanístico vigente.

CUARTO: Ordenar la interrupción del procedimiento de otorgamiento de las referidas licencias, y notificar este acuerdo personalmente a quienes tuviesen presentadas solicitudes de licencia con anterioridad a la fecha del mismo.

QUINTO: Requerir los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestoras de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos, que deberán ser emitidos en esta fase de tramitación de la presente modificación de Plan Parcial y en los plazos que establezca la legislación sectorial correspondiente.

SEXTO: Someter a informe de la Dirección General competente en materia de urbanismo con carácter previo a la aprobación definitiva, sobre aspectos de legalidad y oportunidad territorial”.

A propuesta de la Alcaldía-Presidencia este punto del Orden del Día queda sobre la mesa, a fin de incorporar nueva documentación al expediente.

Y para que conste, extendiendo la presente a resultados de la aprobación del acta correspondiente, de conformidad con lo establecido en el art. 206 del ROFRJ de las Entidades Locales, aprobado por RD 2568/1986, con el visto bueno del Sr. Alcalde-Presidente, en Mazarrón.

Visto bueno

Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: 13523665124707536106 en <https://sede.mazarron.es>