

Referencia:	2023/537C
Procedimiento:	Planes especiales
Interesado:	CARTAGONOVA EMPRESA CONSTRUCTORA, SL
Representante:	FRANCISCO MANUEL MEROÑO GARCIA
URBANISMO	

RESOLUCIÓN

Asunto: Formulación del AVANCE correspondiente al Plan Especial de Reordenación Urbana de la Unidad de Actuación 7.2 de Torre Pacheco.

ANTECEDENTES

1º.-El 13-1-2023 con registro núm. 2023000830, tiene entrada en el ayuntamiento solicitud de D. Francisco Manuel Meroño García, en representación de la mercantil Cartagonova Empresa Constructora, S.L., para la tramitación de un Plan Especial de Reordenación Urbana de la Unidad de Actuación 7.2 de Torre Pacheco, se aporta la documentación técnica para la tramitación del PEROU.

2º.- Examinada por la técnico que suscribe la documentación aportada se emite informe jurídico desfavorable el 17-1-2023, en el que se concluye que: “se observan las siguientes deficiencias desde el punto de vista formal:

A. Debe acreditarse la condición de D. Francisco Manuel Meroño García, como representante de la mercantil Cartagonova Empresa Constructora, S.L.

B. Debe acreditarse que la mercantil Cartagonova Empresa Constructora, S.L. es propietaria del 50% de los terrenos del ámbito de actuación, para ello deben aportarse los títulos de propiedad que así lo acrediten y que no obran en el expediente. (Sólo se aporta como título legitimante nota simple de la finca registral núm.40048, de 1281,10 m2).

Por lo que deberá efectuarse REQUERIMIENTO DE SUBSANACIÓN de dichas deficiencias”.

3º.- Efectuado requerimiento de subsanación de deficiencias, se aporta por la mercantil solicitante la documentación requerida, el 23-1-2023 , registro núm. 20230016161: escritura de cese y nombramientos de cargos de 6-4-2020, número de protocolo 607, así como escritura de ampliación de capital de 6-4-2020, número de protocolo 606 y notas simples de las fincas registrales número 44385 y 40048 respectivamente, propiedad de la mercantil Cartagonova Empresa Constructora, S.L.; con fecha 15-6-2023, registro núm. 2023016219,27-12-2023 registro núm. 2023034625 y 27-2-2024 registro número



2024005684 respectivamente, nueva documentación técnica.

4º.- El ayuntamiento ha tramitado de oficio procedimiento de actualización del inventario a efectos de dar de alta los viales públicos existentes en la citada Unidad de Ejecución (EXPTTE 2023/8755C), incoado por resolución de alcaldía de 7-6-2023, núm. 1779/2023, sometido a información pública mediante anuncio en el boletín oficial de la región de Murcia y en el tablón de edictos municipal, sin que se hayan formulado alegaciones o reclamaciones de clase alguna, se dictó resolución de finalización del expediente, por el sr. concejal delegado de Urbanismo, Vía Pública, Transportes, Medio Ambiente y Patrimonio de fecha 26-9-2023, núm. 2915/2023, dando de alta en el Epígrafe 1º del inventario municipal los siguientes viales situados en la Unidad de ejecución 7.2 de Torre Pacheco:

A.-. C/ Manuel Fernández Caballero (Parte 1) situada entre Avda Europa y Avda Juan Carlos I. Torre Pacheco. Superficie 203 m².

B.-. C/ Manuel Fernández Caballero (Parte 2) situada entre Avda Europa y C/Fernando Díaz de Mendoza. Torre Pacheco. Superficie 462'5 m².

C.-. Avda. Europa (Parte) situada entre C/ Ingeniero de la Cierva y Avda Juan Carlos I. Torre Pacheco Superficie 2515 m².

D.-. Avda. Juan Carlos I situada entre (Parte) C/ Maestro Ramirez y C/ Fernando Ramírez. Torre Pacheco Superficie 1505 m².

E.-. C/ Fernando Díaz de Mendoza (Parte) situada entre C/ Anastasio Alemán y Avda Europa. Torre Pacheco. Superficie 504'5 m².

F.-. C/ Anastasio Alemán (Parte) Terrenos incluidos en la UE.7.2 Superficie 38'5 m².

G.-. C/ Maestro Ramirez (Parte) situada entre C/ Fernando Díaz de Mendoza y Avda. Juan Carlos I. Torre Pacheco Superficie 159 m².

Total: 5.387,5 m² de viales incluidos en la Unidad de Ejecución 7.2 de Torre Pacheco.

5º.- Con fecha 4-6-2024 se emite informe técnico favorable condicionado por la Responsable del servicio técnico de Urbanismo, en el que se concluye que:

“Se imponen las siguientes condiciones para incorporar en la doc. Previo a la aprobación inicial.

01º.- *Queda condicionado a determinar los metros exactos de cesión al ayuntamiento y no solo el porcentaje. La valoración del suelo en caso de pretender remunerar el porcentaje del ayuntamiento deberá valorarse de conformidad a lo establecido en Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del suelo.*

02.- *Los viales deberán ajustar las dimensiones para que las aceras cumplan con accesibilidad según la Orden TMA/851/2021, de 23 de Julio.*

03.- *Deberán tenerse en cuenta las obras ejecutadas por el Ayuntamiento en la Avd. Juan Carlos I e incorporarlas antes de la aprobación Inicial, dado que no afectan a la ordenación, simplemente al vial público.*

El documento ambiental reúne los mínimos exigidos por lo que no existen consideraciones al respecto.

3. CONCLUSION

El informe pues sobre el Avance del PEOU resulta ajustado a la normativa vigente para continuar con su tramitación, por lo que se informa Favorable Condicionado para la



aprobación del avance a falta de las consideraciones Jurídicas.”

6º.- Con fecha 5-6-2024 se emite informe jurídico por la Técnico Responsable del servicio jurídico de Urbanismo.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. – En cuanto al OBJETO del PEROU:

En virtud de lo dispuesto por el art. 125 de la Ley 13/2015, de 30-3, de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia, (en adelante LOTURM), que establece que:

“Artículo 125 Definición

El Plan Especial es el instrumento adecuado para la implantación de usos y actuaciones urbanísticas especiales en las distintas clases y categorías de suelo, en desarrollo del planeamiento general o, en el caso de no estar previsto en el mismo, cuando se justifique su procedencia.”

En concordancia con el art. 127 d) de la Ley 13/2015, de 30-3, de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia, (en adelante LOTURM), que señala que:

“Con carácter meramente enunciativo, los Planes Especiales podrán tener por objeto:

d) La ordenación y reordenación urbana.”

Tal y como se indica en la documentación obrante en el expediente la formulación de este Plan Especial se justifica principalmente por no existir una infraestructura adecuada para dar servicio a las necesidad de superficie para el uso comercial, ni una ordenación que permita distribuir adecuadamente el aprovechamiento urbanístico de parcelas desde el viario público previsto, en la actual ordenación ya que la rotonda ejecutada difiere ligeramente respecto de la ordenada en las NN.SS. y que además modifica ligeramente la forma de las manzanas y así mediante este instrumento se posibilite la racional utilización del espacio.

Siendo el instrumento adecuado para la actuación urbanística pretendida, un Plan Especial de reordenación Urbanística.

Segundo. – ELABORACIÓN, DOCUMENTACIÓN, Y PROCEDIMIENTO DE APROBACION:

-Está facultado para la ELABORACIÓN el promotor, la mercantil Cartagonova Empresa Constructora, S.L., que a su vez es propietaria de más del cincuenta por ciento del ámbito de actuación excluidos los suelos de dominio público preexistentes (5387,5 m² de viales) en virtud de lo dispuesto por el art 146.1 en concordancia con el artículo 147 1.c) y d) de la LOTURM.

-DOCUMENTACIÓN:

El PEOU deberá tener el CONTENIDO MÍNIMO fijado por los artículos 143 en concordancia con el art. 155 LOTURM y art 77 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico (de aplicación supletoria Disposición Transitoria 6ª LOTURM), estando integrado por, una Memoria justificativa de la conveniencia y oportunidad del Plan Especial, en relación a su objeto y finalidad, estudios complementarios que en su caso, resulten adecuados, Informe de sostenibilidad económica y también la documentación exigida en cada caso para su evaluación ambiental.

Examinada la documentación por la Técnico que suscribe, se constata que, se ha aportado la documentación requerida , por la mercantil solicitante el 23-1-2023 , registro núm.



20230016161: escritura de cese y nombramientos de cargos de 6-4-2020, número de protocolo 607, así como escritura de ampliación de capital de 6-4-2020, número de protocolo 606 y notas simples de las fincas registrales número 44385 y 40048 respectivamente, propiedad de la mercantil Cartagonova Empresa Constructora, S.L. y con fecha 15-6-2023, registro núm. 2023016219 y 27-2-2024 registro número 2024005684 respectivamente, nueva documentación técnica, subsanándose las deficiencias puestas de manifiesto en anterior informe jurídico de 17-1-2023.

-En cuanto al FORMATO la documentación de dicho instrumento de planeamiento, el art. 156 de la Ley 13/2015, citada establece que:

“Artículo 156 Formato de la documentación de los instrumentos de planeamiento

En base a los principios de economía y máxima difusión, la documentación integrante de los instrumentos de planeamiento deberá presentarse en formato digital bajo un sistema que garantice su protección, firma y diligenciado, que será validada y utilizada a todos los efectos.

No obstante, se dispondrá de ejemplar en formato papel debidamente diligenciado en el ayuntamiento y la dirección general competente en materia de urbanismo.”

Y el art. 149 del mismo texto legal señala:

“Artículo 149 Documentación de los instrumentos de planeamiento

La documentación integrante de un instrumento de planeamiento, cuando sea remitida a cualquier organismo público, deberá ser diligenciada y, en su caso, visada por el colegio profesional correspondiente”.

La documentación correspondiente al PEROU se ajusta al contenido mínimo fijado legalmente, tal y como se ha indicado, si bien para su remisión a los distintos organismos tiene que aportarse el proyecto visado.

-En cuanto a la TRAMITACIÓN hay que estar a lo dispuesto por art. 164 de la LOTURM en concordancia con los arts. artículo 21.1.j), art. 22.2.c) y art. 47.1 de la Ley 7/1985, 2-4, reguladora de las Bases de Régimen Local y Resolución de Alcaldía núm.1973, de 26-6-2023, BORM n ° 183, de 9-8-2023, apartado 5 i), el PROCEDIMIENTO sería el siguiente:

a) Se formulará un AVANCE junto con el documento ambiental estratégico que se someterá al trámite de consultas previsto en la legislación ambiental. Potestativamente, se podrá someter al trámite de información pública y se remitirá a la dirección general competente en materia de urbanismo a efectos informativos.

b) La APROBACIÓN INICIAL, que incorporará el informe ambiental estratégico, se otorgará por Junta de Gobierno Local, sometiéndolo a información pública durante un mes.

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.

c) A la vista del resultado de la información pública, y previo informe de las alegaciones y de los informes emitidos, el ayuntamiento Pleno, acordará sobre su APROBACIÓN DEFINITIVA.

d) El plan aprobado y copia del expediente completo se remitirán a la dirección general competente para su archivo, notificándose a todos los interesados que consten en el



expediente.

-En cuanto al ÓRGANO COMPETENTE para la aprobación:

En virtud de lo dispuesto por el art. 21.3 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, en su nueva redacción dada por Ley 57/2003, 16-12, en concordancia con resolución de alcaldía núm. 3260, de 20-10 (BORM núm. 277, de 30-11-2023) el Sr. Alcalde-presidente, será el competente para la formulación del Avance, la Junta de Gobierno Local, será la competente para la Aprobación inicial y el Pleno, art. 22 2 c) de la Ley 7/1985, para la aprobación definitiva.

Tercero. - En cuanto a la AFECCIÓN AMBIENTAL de la Modificación propuesta:

En cumplimiento de lo dispuesto por el art.6 2.b) en concordancia con el art 23 de la Ley 21/2013 y art. 101 de la Ley 4/2009, 14-5, de Protección Ambiental Integrada (en su nueva redacción dada por el número Veinte del artículo primero de la Ley 5/2020, 3 agosto, de mitigación del impacto socioeconómico del COVID-19 en el área de medio ambiente, serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada, entre otros, los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.

Regulando el procedimiento los artículos 29 a 32 de la citada Ley, artículos que no se reproducen por razones de economía procesal, cuyo iter procedimental someramente, sería el siguiente:

1º.-Acuerdo de inicio: promotor Ayuntamiento.

2º.-Consultas previas: Administraciones y personas afectadas.

3º.-Informe ambiental estratégico. Documento que finaliza el expediente ambiental, debe incluirse en la documentación a la aprobación inicial del PEROU.

Examinada la documentación por la Técnico que suscribe, se constata que, se ha aportado Solicitud de inicio de Evaluación Ambiental Estratégica simplificada junto con el documento ambiental estratégico con el contenido mínimo del art. 29 1 a) de la Ley 21/2013.

Por todo lo expresado anteriormente y actuando en concordancia con el informe-propuesta emitido por el/la técnico competente en la materia

RESUELVO:

Primero. - Formulación del AVANCE correspondiente al Plan Especial de Reordenación Urbana de la Unidad de Actuación 7.2 de Torre Pacheco, que incorpora Solicitud de inicio y Documento Ambiental Estratégico.

Segundo. - Dar traslado del Avance a la D. G. de Medio Ambiente para que se formulen CONSULTAS PREVIAS previstas en la legislación ambiental.



Tercero. - Someter el avance al trámite de INFORMACIÓN PÚBLICA por plazo de veinte días.

Cuarto. - Remisión del Avance a la Dirección General competente en materia de Urbanismo a efectos informativos.

Así lo resuelve y firma, el Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Torre-Pacheco.

En Torre Pacheco, a 07/06/2024

En Torre Pacheco, a 07/06/2024

Alcalde-Presidente

Secretario General

