



Ayto. de Molina de Segura
(Murcia)

Referencia:	2022/5316
Procedimiento:	PLANEAMIENTO Y GESTIÓN
Asunto:	MODIFICACION PUNTUAL DEL PGMO (MOLINA DE SEGURA). UNIFICACION DE LA CALIFICACION Y NORMATIVA URBANISTICA DE LAS PARCELAS QUE INTEGRAN EL CLUB DE GOLF ALTORREAL (MOD. 75)

DOÑA MARÍA DOLORES MARTÍN-GIL GARCÍA, Secretaria General del Ayuntamiento de Molina de Segura (Murcia).

CERTIFICO: Que según consta del borrador del acta de la sesión Ordinaria de Ayuntamiento Pleno, celebrada el día 23 de febrero de 2026, el mismo adoptó, entre otros el siguiente acuerdo:

5. EXPEDIENTE 2022/5316:

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN NÚM.75. UNIFICACIÓN DE LA CALIFICACIÓN Y NORMATIVA URBANÍSTICA DE LAS PARCELAS QUE INTEGRAN EL CLUB DE GOLF ALTORREAL. APROBACIÓN DEFINITIVA.

Se da cuenta de la propuesta contenida en el expediente 2022/5316 de la Concejalía de Urbanismo, dictaminada favorablemente por la Comisión Informativa de Urbanismo en sesión celebrada el 13 de febrero de 2026, que se transcribe a continuación:

“Dña. María de la Paloma Blanco Bravo, Concejala de Urbanismo del Ayuntamiento de Molina de Segura, en virtud de las facultades a tal cargo conferidas, eleva a Pleno de la Corporación Local para su aprobación la siguiente:

PROPUESTA DE ACUERDO

En relación con el presente expediente de Modificación Puntual no estructural del PGMO de Molina de Segura (MOD. 75) para unificar la calificación y normativa de las parcelas que integran el Club de Golf Altorreal, emito el siguiente informe-propuesta de resolución, de conformidad con lo establecido en el artículo 175 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por el Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, con base a los siguientes,

ANTECEDENTES

PRIMERO: En fecha 19 de octubre de 2021, Golf Altorreal, S.A., presenta Proyecto de Modificación Puntual del Plan Parcial de Altorreal para unificar la calificación y normativa urbanística de las parcelas que integran el Club de Golf Altorreal (Avance).

SEGUNDO: En fecha 18 de marzo de 2022, la Junta de Gobierno Local acuerda “Formular





Ayto. de Molina de Segura
(Murcia)

INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL ALTORREAL (MOLINA DE SEGURA). UNIFICACIÓN DE LA CALIFICACIÓN Y NORMATIVA URBANÍSTICA DE LAS PARCELAS QUE INTEGRAN EL CLUB DE GOLF ALTORREAL, promovido por la mercantil GOLF ALTORREAL S.A., titular del C.I.F. A30320006, determinándose que no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en el presente Informe Ambiental Estratégico y determinar que, de acuerdo con los términos establecidos en el documento ambiental estratégico y en este informe ambiental estratégico, no se prevé que la Modificación Puntual del Plan Parcial Altorreal (Molina de Segura). Unificación de la calificación y normativa urbanística de las parcelas que integran el Club de Golf Altorreal, vaya a producir efectos adversos significativos sobre el medio ambiente, y por tanto, no debe someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria.”

TERCERO: Tras una aprobación inicial por el Pleno en fecha 30 de mayo de 2022, la Dirección General de Territorio y Arquitectura emitió informe con consideraciones destacando que consideraba la modificación estructural al afectar a mas de 50 hectáreas.

CUARTO: Presentado por el promotor nuevo proyecto subsanando las consideraciones del informe de la Dirección General de Territorio y Arquitectura, con informe favorable del Director Técnico de Urbanismo Ingeniero de Caminos y teniendo en cuenta que las adaptaciones de la versión actualizada del Proyecto presentado son sustanciales respecto de la versión que ha sido aprobada inicialmente y expuesta al público, en fecha 26 de mayo de 2025 el Pleno acuerda:

- Aprobar, con carácter inicial, el proyecto de Modificación Puntual no estructural del PGMO de Molina de Segura (Modificación nº 75), con firma electrónica el “29 de enero de 2025”, promovida por Golf Altorreal, S.A., con CIF: A3032000-6, consistente en “CAMBIO PARCIAL DE CALIFICACIÓN Y NORMATIVA URBANÍSTICA DE LAS PARCELAS QUE INTEGRAN EL CLUB DE GOLF ALTORREAL”

- Someter el expediente a información pública en el BORM y en la Sede Electrónica de este Ayuntamiento por plazo de un mes.

- Notificar a los titulares que consten en catastro, que resulten incluidos en el ámbito de la modificación.

- Solicitar informe a los organismos afectados y a la Dirección General competente en materia de urbanismo.

QUINTO: Dicho acuerdo se notificó el 11 de junio de 2025, se publicó en el BORM n.º 172 de 28 de julio de 2025 así como en la sede electrónica del Ayuntamiento, sometiéndolo a información pública por plazo de un mes, y se remitió a la Dirección General de Ordenación del Territorio y Arquitectura el 3 de septiembre de 2025.

SEXTO: En fecha 26 de noviembre de 2025 la Dirección General de Ordenación del Territorio y Arquitectura emite informe favorable que en lo que interesa se transcribe:

“(…)





Ayto. de Molina de Segura
(Murcia)

En relación con la documentación remitida por el Ayuntamiento de Molina de Segura, (RE 05/09/2025), el Servicio de Urbanismo de esta Consejería ha emitido informe técnico, de fecha 18 de noviembre de 2025, cuyas conclusiones literales trasladamos a continuación:

“La documentación correspondiente a la nueva aprobación inicial por el Pleno en sesión de 26/05/2025 de la modificación puntual del PGMO de Molina de Segura nº 75, acredita su carácter no estructural y justifica el interés público de la misma, recogiendo las indicaciones señaladas en el informe a la anterior aprobación inicial.”

El presente informe se emite de conformidad con lo establecido en el art. 163 de la Ley 13/2015 de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia y es vinculante en materia de legalidad y naturaleza de la modificación, considerándose la misma como No Estructural según el informe técnico de fecha 18 de noviembre de 2025. Según el apartado d) de este mismo artículo corresponde al ayuntamiento la aprobación definitiva, de la que se dará cuenta a la consejería competente en materia de urbanismo y a todos los interesados que consten en el expediente.

(...)”

SÉPTIMO: En fecha 08/01/2026 se certifica por Secretaría que durante el periodo de información pública y audiencia, no se han presentado alegaciones.

FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

Legislación aplicable:

- Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia. Artículos 116, 140, 145, 152, 154, 155, 156, 158, 163, 173 y ss. y la Disposición Adicional Primera.*
- RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana. Artículo 2.6*
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental Estratégica. Artículos 6 y 29.*
- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, en cuanto a la competencia del Ayuntamiento Pleno. Artículo 22.2 c)*
- Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales.*

Consideraciones jurídicas:

I. Naturaleza de la modificación: Modificación no estructural. Artículo 173 de la LOTURM.

Según dispone el artículo 173 de la LOTURM, se considera modificación de planeamiento la alteración de las determinaciones gráficas o normativas que excedan de lo previsto en el propio plan como posibilidad de ajuste u opciones elegibles y que no alcance el supuesto de revisión, lo que deberá quedar debidamente acreditado en su formulación.

Las modificaciones de planeamiento general pueden ser estructurales o no estructurales, según su grado de afección a los elementos que conforman la estructura general y orgánica y el modelo territorial, teniendo en cuenta su extensión y repercusión sobre la ordenación vigente. A estos efectos se consideran modificaciones estructurales las que supongan alteración sustancial de los sistemas generales, del uso global del suelo o aprovechamiento





Ayto. de Molina de Segura
(Murcia)

de algún sector o unidad de actuación, en una cuantía superior al treinta por ciento, en cualquiera de dichos parámetros, referida al ámbito de la modificación. También se considerará como estructural la modificación que afecte a más de 50 hectáreas, la reclasificación de suelo no urbanizable y la reducción de las dotaciones computadas por el plan, que no podrá incumplir, en ningún caso, los estándares legalmente establecidos.

Tal y como ha informado el Director Técnico de Urbanismo Ingeniero de Caminos en sus informes, la modificación propuesta sería una Modificación No Estructural, ya que no hay una alteración sustancial de sistemas generales (simplemente se generan las nuevas dotaciones de espacios libres y equipamientos para el cumplimiento de los estándares previstos en el art. 116 de la LOTURM, de manera similar a una actuación de dotación), no se altera el uso global del suelo ni el aprovechamiento en una cuantía superior al 30% dentro del ámbito API-ALTORREAL, la modificación no afecta a una superficie mayor de 50 has, no reclasifica suelo no urbanizable, ni reduce dotaciones computadas por el planeamiento.

La modificación de cualquier plan o su desarrollo que conlleve un incremento de aprovechamiento, precisará para aprobarla la previsión de mayores dotaciones, aplicándose los estándares señalados por el plan sobre los incrementos de aprovechamiento. Si la superficie necesaria de suelo para dotaciones fuera inferior a 200m², podrá sustituirse por la cesión de la misma cuantía de superficie construida integrada en un solo inmueble o complejo inmobiliario.

Según ha informado el Director Técnico de Urbanismo Ingeniero de Caminos se califican, para este fin, 2.688,00 m² como dotaciones de Zona verdes y Equipamientos.

De conformidad con lo dispuesto en la legislación básica, cuando la modificación de planeamiento conlleve incremento de aprovechamiento o modifique los usos globales del suelo, deberá hacerse constar 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 consten en el Registro de la Propiedad.

A tal fin, obran en el expediente las notras simples registrales que incluyen la superficie objeto de esta modificación, pudiendo comprobar que cinco años antes del inicio de la presente modificación el propietario de los terrenos era la misma mercantil Golf Altorreal, S.A.

II. Evaluación ambiental estratégica: Sujeta a evaluación ambiental estratégica simplificada de acuerdo con el artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental y por la Disposición Adicional Primera de la LOTURM.

Según establece al artículo 6.2 a) y b) de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental:

Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior, y los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.

Y por otro lado, la Disposición Adicional Primera de la LOTURM establece en su apartado 2





Ayto. de Molina de Segura
(Murcia)

a) que serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada, las modificaciones menores de los instrumentos, estrategias o planes incluidos en el apartado anterior, entendiéndose por modificación menor (apartado 4 a) las modificaciones no estructurales de planeamiento general.

En el presente expediente se ha formulado, por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 18 de marzo de 2022, INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO, determinándose que no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, y no se prevé que vaya a producir efectos adversos significativos sobre el medio ambiente.

III. Tramitación.

La tramitación de las modificaciones no estructurales del Plan General se encuentra regulada en el artículo 163 de la LOTURM y es la 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 el avance al trámite de información pública y se remitirá a la dirección general competente en materia de urbanismo a efectos informativos.

b) Una vez aprobado inicialmente, incluyendo los cambios derivados del pronunciamiento ambiental, se someterá a información pública por plazo de un mes. Asimismo, se solicitará informe a los organismos afectados y a la dirección general competente en materia de urbanismo, el cual será vinculante en materia de legalidad y naturaleza de la modificación, otorgándose en todos los casos un plazo de dos meses, cuando no esté recogido otro mayor en la legislación sectorial aplicable.

c) Será preceptiva la notificación a los titulares que consten en el Catastro, que resulten incluidos en el ámbito de la modificación cuando ésta sea de iniciativa particular.

d) Corresponde al ayuntamiento la aprobación definitiva, de la que se dará cuenta a la consejería competente en materia de urbanismo y a todos los interesados que consten en el expediente.

IV. Justificación de la modificación.

La asignación de una ubicación y edificabilidad concretas al equipamiento de hospedaje y al aparcamiento, limitan las posibilidades del Club de Golf de Altorreal de adaptar sus instalaciones en función de las cambiantes necesidades de dar un servicio adecuado a la demanda creciente de personas que, atraídas por este deporte, necesitan instalaciones para alojarse y disponer de diferentes servicios en condiciones y periodos de tiempo muy variables. Por ello, se pretende flexibilizar el destino de la edificabilidad disponible dentro de los usos admitidos, que son el deportivo y el de hospedaje. De esta manera, se podrá atraer, además de al turismo vacacional de corta estancia (hasta dos semanas), a un segmento de turista y demandante de alojamiento de larga estancia, que es el que más está creciendo en la última década en España, compuesto principalmente por ciudadanos del norte de Europa que residen en España de Octubre a Marzo, demandando un alojamiento de alta calidad (apartahoteles, apartamentos turísticos, residencias) dotado de otros servicios complementarios (sanitarios, deportivos, restauración, etc). También dentro de este segmento de larga estancia





Ayto. de Molina de Segura
(Murcia)

existe un mercado de deportistas de élite o futuros deportistas de élite, los cuales buscan pasar el invierno en zonas donde puedan ejercitar su deporte. Estas estancias se realizan de Octubre a Junio y demandan igualmente un alojamiento de alta calidad (aparta-hoteles, apartamentos turísticos, residencias) con servicios complementarios. Este es el principal segmento de mercado en el que a día de hoy el Club de Golf de Altorreal quiere centrar sus inversiones y promoción de sus instalaciones en Europa.

Se incorpora una justificación del interés público mas extensa y detallada en el apartado 7 de la memoria, que en su mayor parte esta reproducida en el informe del Director Técnico de Urbanismo Ingeniero de Caminos de fecha 04/03/2025.

V. Competencia.

Procede su aprobación al Pleno en virtud de lo dispuesto en el artículo 22.2 c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

Por ello, de conformidad con lo establecido en el artículo 175 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales aprobado por Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, el que suscribe eleva la siguiente PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

Primero: Aprobar, con carácter definitivo, el proyecto de Modificación Puntual no estructural del PGMO de Molina de Segura (Modificación nº 75), con firma electrónica el "29 de enero de 2025", promovida por Golf Altorreal, S.A., con CIF: A3032000-6, consistente en "CAMBIO PARCIAL DE CALIFICACIÓN Y NORMATIVA URBANÍSTICA DE LAS PARCELAS QUE INTEGRAN EL CLUB DE GOLF ALTORREAL"

Segundo: Las nuevas parcelas calificadas como dotaciones de Zonas verdes públicas (1.920 m²) y Equipamientos públicos (768 m²), deberán ser cedidas al Ayuntamiento, previa segregación de las mismas, en el plazo máximo de 1 año desde la publicación de la aprobación definitiva de la presente modificación.

Tercero: Dar cuenta a la Consejería competente en materia de urbanismo y notificar a los interesados que consten en el expediente.

Cuarto: Remitir el acuerdo para su publicación, al Boletín Oficial de la Región de Murcia con el contenido que establece el artículo 159 de la LOTURM, y a la Sede Electrónica del Ayuntamiento."

*Finalizadas las intervenciones, la Presidencia somete el asunto a votación, que se lleva a efecto de forma ordinaria, con el resultado a su término de que todos los concejales presentes votan a favor, por lo que **el Ayuntamiento Pleno**, por unanimidad de los 24 miembros de la Corporación presentes, que integran la mayoría absoluta del número legal de miembros, **adoptó el acuerdo de aprobar la propuesta.***





**Ayto. de Molina de Segura
(Murcia)**

Y para que conste y surta los oportunos efectos, libro la presente del borrador del acta y a reserva de los términos que resulten de la aprobación de la misma, de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde, en Molina de Segura a fecha de la firma electrónica.

Vº Bº

