



Ayto. de Molina de Segura
(Murcia)

Referencia:	2025/19017
Procedimiento:	PLANEAMIENTO Y GESTIÓN
Asunto:	ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS C-41 y C-47, DEL PLAN PARCIAL "TIERRA CÁLIDA"

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 Junta de Gobierno Local, celebrada el día 30 de marzo de 2026, la misma adoptó, entre otros el siguiente acuerdo:

3. EXPEDIENTE 2025/19017:

ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS C-41 Y C-47 DEL PLAN PARCIAL "TIERRA CÁLIDA". APROBACIÓN INICIAL.

Visto el informe-propuesta contenido en el expediente núm. 2025/19017 de la Concejalía de Urbanismo, que copiado literalmente, dice:

"Dña. María de la Paloma Blanco Bravo, Concejala Delegada de Urbanismo del Ayuntamiento de Molina de Segura, somete a la consideración de la Junta de Gobierno Local la siguiente

PROPUESTA

En relación con el expediente de referencia, y visto el informe jurídico de fecha 02/03/2026, 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 DE HECHO

Primero: En fecha 18 de junio de 2025, D. Santiago Alonso de Vega en representación de la mercantil Tierra Cálida, S.A. con C.I.F.: A30424865, presentó documentación para la tramitación de un Estudio de Detalle para redistribuir edificabilidad y número de viviendas entre las manzanas C-41 y C-47 del API Tierra Cálida.

Segundo: Informado por el Director Técnico de Urbanismo Ingeniero de Caminos con subsanaciones, el 20 de enero de 2026 presentan nueva versión del Estudio de Detalle y, en fecha 10 de febrero de 2026, dicho técnico emite informe rectificado por otro de fecha 27/02/2026:





Ayto. de Molina de Segura
(Murcia)

“Se presenta versión actualizada del Estudio de Detalle para redistribuir edificabilidad y número de viviendas entre las manzanas C-41 y C-47 del ámbito API-Tierra Cálida (versión “enero de 2026”, fecha de firma electrónica 20/01/2026), proponiéndose los siguientes parámetros:

MANZANA C-41 original del P.P			
ORIGINAL	SUPERFICIES	EDIFICABILIDAD	VIVIENDAS
MATRIZ	5.421,00 m²	1.920,00 m²	12
			iniciales
MANZANA C-41 propuesta			
RESULTADO E.D.	SUPERFICIES	EDIFICABILIDAD	VIVIENDAS
MATRIZ	5.421,00 m²	1.920,00 m²	12
			iniciales
		2.496,00 m²	16
			propuestas
MANZANA C-47 original del P.P			
ORIGINAL	SUPERFICIES	EDIFICABILIDAD	VIVIENDAS
MATRIZ	5.300,00 m²	2.900,00 m²	20
			iniciales
MANZANA C-47 propuesta			
RESULTADO E.D.	SUPERFICIES	EDIFICABILIDAD	VIVIENDAS
MATRIZ	5.300,00 m²	2.900,00 m²	20
			iniciales
		2.324,00 m²	14
			propuestas
Lo que se traspasa, 30% de la C-41			
CONJUNTO inicial			
TOTAL SUP	TOTAL EDIF	TOTAL VIV	
10.721,00 m²	4.820,00 m²	32	
PROPUESTA CONJUNTO E. DE D.			
TOTAL SUP	TOTAL EDIF	TOTAL VIV	
10.721,00 m²	4.820,00 m²	30	

La redistribución de edificabilidad está basada en el artículo 139.3 de la LOTURM:

Artículo 139. Estudios de Detalle.

3. Los Estudios de Detalle respetarán las determinaciones del planeamiento que desarrollan, sin sobrepasar la edificabilidad que corresponde a los terrenos comprendidos en su ámbito, ni las alturas máximas establecidas, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquel, ni reducir la superficie de uso y dominio público. Podrán redistribuir edificabilidad entre diferentes



Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación (CSV): 16340500530366577003
Dirección de validación del CSV: <https://sedeelectronica.molinadesegura.es/validacion-de-documentos/>
Plaza de España s/n. 30500 Molina de Segura (Murcia) - CIF: P-3002700G - N.º Teléfono 968388500
Página 2 de 6





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

parcelas edificables, siempre que esté previsto y acotado el porcentaje en el planeamiento superior.

Y en el artículo 10 de las NNUU del PGMO, que fue objeto de la Modificación Puntual del PGMO, aprobada por acuerdo de Pleno de 18/05/2023 (BORM de 25/09/2023):

Se podrán formular Estudios de Detalle para redistribuir la edificabilidad entre diferentes manzanas o parcelas edificables con el mismo uso cualificado y dentro del mismo ámbito urbanístico (sector, unidad de actuación o áreas de suelo urbano consolidado pertenecientes al mismo núcleo urbano o pedanía), no pudiendo quedar alterada la edificabilidad de cada una de las manzanas o parcelas - como consecuencia de dicha redistribución- en un porcentaje superior al 30% por exceso o por defecto respecto de la edificabilidad que tuvieron inicialmente asignada. Esta previsión será extensible también a las Áreas de Planeamiento Incorporado contempladas en este PGMO y los ámbitos con planeamiento de desarrollo aprobado o que se tramiten al amparo de este PGMO, salvo a aquellos que ya la incorporen en sus normas urbanísticas, en cuyo caso, regirá la previsión específica establecida para los mismos.

Si el Estudio de Detalle para la redistribución de edificabilidad entre manzanas o parcelas edificables se formulare sobre un ámbito en el que el planeamiento haya establecido una previsión de limitación del número máximo de viviendas por manzanas, podrá también incluir la redistribución del número de viviendas por manzana en el mismo porcentaje en que se formule la redistribución de edificabilidad entre las mismas. Esta redistribución no podrá suponer, en ningún caso, alteración del número máximo de viviendas previsto para el total del ámbito por el planeamiento.

Según lo expuesto, esta nueva versión del Estudio de Detalle cumple con las limitaciones establecidas en el artículo 10 de las NNUU del PGMO, no alterando ninguna de las manzanas afectadas su edificabilidad ni su número máximo de viviendas en un porcentaje mayor que el 30% de la original. La edificabilidad global resultante del traspaso entre las dos manzanas es igual a la original (4.820 m²), y el número máximo total de viviendas disminuye de 32 viviendas a 30 viviendas.

El Estudio de Detalle está promovido por la mercantil TIERRA CÁLIDA S.A., que acredita la propiedad de las parcelas de las parcelas afectadas.

Las determinaciones del Estudio de Detalle cumplen con el artículo 139 de la LOTURM, y la documentación presentada cumple con el artículo 144 de la LOTURM. Por tanto, se informa favorablemente (versión “enero de 2026”, fecha de firma electrónica 20/01/2026).”

FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

Legislación aplicable:

**Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia.
Arts. 113.4, 139, 144, 146, 155, 166**

API “Tierra Cálida”, Ordenanza RU-A

PGMO. Artículo 10 (objeto de la Modificación Puntual n.º 76 aprobada por acuerdo de Pleno de 18/05/2023 (BORM de 25/09/2023).



Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación (CSV): 16340500530366577003
Dirección de validación del CSV: <https://sedeelectronica.molinadesegura.es/validacion-de-documentos/>
Plaza de España s/n. 30500 Molina de Segura (Murcia) - CIF: P-3002700G - N.º Teléfono 968388500
Página 3 de 6





Ayto. de Molina de Segura
(Murcia)

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

Arts. 66, 140

Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

Arts. 21.1.j (aprobación inicial), 22.2.c (aprobación definitiva), 47.1

Decreto de 22 de junio de 2023. Cuarto a)

Consideraciones jurídicas:

La ordenación urbanística se establece a través de los Planes Generales Municipales de Ordenación que se desarrollarán mediante Planes Parciales y Especiales y se complementa mediante Estudios de Detalle. Estos podrán elaborarse, aunque no estén previstos en el planeamiento jerárquicamente superior.

Los Estudios de Detalle respetarán las determinaciones del planeamiento que desarrollan, sin sobrepasar la edificabilidad que corresponde a los terrenos comprendidos en su ámbito, ni las alturas máximas establecidas, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquél, ni reducir la superficie de uso y dominio público. Podrán redistribuir edificabilidad entre diferentes parcelas edificables, siempre que esté previsto y acotado el porcentaje en el planeamiento superior. (Artículo 139.3 LOTURM)

En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes, debiendo contener a estos efectos el ámbito de influencia identificando los predios afectados, en virtud del apartado 4 del artículo 139 de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia.

El artículo 10 de las NNUU del PGM O objeto de la Modificación Puntual n.º 76 del PGM O, establece:

Se podrán formular Estudios de Detalle para redistribuir la edificabilidad entre diferentes manzanas o parcelas edificables con el mismo uso cualificado y dentro del mismo ámbito urbanístico (sector, unidad de actuación o áreas de suelo urbano consolidado pertenecientes al mismo núcleo urbano o pedanía), no pudiendo quedar alterada la edificabilidad de cada una de las manzanas o parcelas - como consecuencia de dicha redistribución- en un porcentaje superior al 30% por exceso o por defecto respecto de la edificabilidad que tuvieron inicialmente asignada. Esta previsión será extensible también a las Áreas de Planeamiento Incorporado contempladas en este PGM O y los ámbitos con planeamiento de desarrollo aprobado o que se tramiten al amparo de este PGM O, salvo a aquellos que ya la incorporen en sus normas urbanísticas, en cuyo caso, regirá la previsión específica establecida para los mismos.

Si el Estudio de Detalle para la redistribución de edificabilidad entre manzanas o parcelas edificables se formulare sobre un ámbito en el que el planeamiento haya establecido una previsión de limitación del número máximo de viviendas por manzanas, podrá también incluir la redistribución del número de viviendas por manzana en el mismo porcentaje en que se formule la redistribución de edificabilidad entre las mismas. Esta redistribución no podrá suponer, en ningún caso, alteración del número máximo de viviendas previsto para el total del ámbito por el planeamiento.





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

De conformidad con lo establecido por el artículo 144 de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia contendrán los siguientes documentos:

- a) Memoria justificativa de la conveniencia de las soluciones adoptadas.*
- b) Planos a escala adecuada que expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente.*

Durante todo el proceso de aprobación de Estudio de Detalle, habrá de cumplirse con las exigencias de publicidad activa en virtud de lo dispuesto en el artículo 21.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y en la normativa vigente en materia de transparencia.

El procedimiento para la aprobación del Estudio de Detalle es el siguiente:

- Tras la iniciación de la tramitación correspondiente del Estudio de Detalle, y de conformidad con lo dispuesto en el informe técnico que se emita, la Junta de Gobierno Local procederá, si se estima pertinente, en virtud del artículo 21.1.j) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de las Bases del Régimen Local, en relación al Decreto de Alcaldía de 22/06/2023, a la aprobación inicial del Estudio de Detalle. Quedando excluidos, en todo caso, del procedimiento de evaluación ambiental al no poder considerarse plan a dichos efectos, en virtud de lo establecido por el apartado 1 del artículo 166 de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia.

- Se someterá a información pública por el plazo de veinte días, para que puedan ser examinados y presentadas las alegaciones correspondientes. El texto completo estará a disposición del público en el lugar que se determine por el Ayuntamiento, en virtud de lo establecido por el apartado 1 del artículo 166 de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia.

- Conforme al apartado 2 del artículo 166 de Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia, el acuerdo de aprobación inicial se notificará individualizadamente a los propietarios y titulares de derechos incluidos en su ámbito y que consten en el Catastro, o, en su caso, en el Registro de la Propiedad, otorgándose un plazo de quince días para presentación de alegaciones.

- A la vista del resultado de la información pública, y previo informe de las alegaciones presentadas, el ayuntamiento acordará sobre su aprobación definitiva, con las modificaciones que resultaran procedentes

- El acuerdo de aprobación definitiva se publicará en el Boletín Oficial de la Región de Murcia y se notificará a los interesados que consten en el expediente, así como a la Dirección General competente en materia de urbanismo, remitiendo un ejemplar debidamente diligenciado para su archivo.

- La tramitación de un Estudio de Detalle no impedirá la tramitación de las correspondientes licencias de edificación, quedando ésta supeditada a la aprobación definitiva del mismo, para ello la urbanización tiene que estar completada o bien estar redactado y aprobado el proyecto de urbanización, y depositado el aval correspondiente a la participación de la propiedad objeto de la licencia.





Ayto. de Molina de Segura
(Murcia)

Visto cuanto antecede y 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 ACUERDOS

1º. Aprobar, con carácter inicial, el Estudio de Detalle fechado "enero 2026" fecha de firma electrónica 20/01/2026, presentado a instancia de la mercantil Tierra Cálida, S.A. con C.I.F.: A30424865, sobre las manzanas C-41 y C-47 del API Tierra Cálida con el objetivo de redistribuir edificabilidad y número de viviendas entre ellas.

2º. Someter el Estudio de Detalle a información pública durante el plazo de 20 días, mediante su publicación en el Boletín Oficial de la Región de Murcia y en la Sede Electrónica, con el contenido que establece el artículo 155 de la LOTURM, para que puedan ser examinados y presentadas las alegaciones correspondientes.

3º. Para la aprobación definitiva deberán corregir en el documento de Estudio de Detalle, el cuadro de la Mazana C-47 propuesta, tal y como ha informado el técnico y transcrito en el presente acuerdo.

4º. Notificar individualmente a los propietarios y titulares de derechos incluidos en su ámbito y que consten en catastro, otorgándose un plazo de 15 días para presentar alegaciones.

Molina de Segura, a fecha de la firma electrónica"

La Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los reunidos, adoptó el acuerdo de aprobar el informe-propuesta que ha quedado transcrito en todos sus términos.

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

EL ALCALDE,
Firmado digitalmente por: JOSÉ ÁNGEL
ALFONSO HERNÁNDEZ
Fecha: 30/03/2026 18:44:31

LA SECRETARIA GENERAL,
Firmado digitalmente por: MARÍA
DOLORES MARTÍN-GIL GARCÍA
Fecha: 30/03/2026 14:02:14

