

IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Molina de Segura

2198 Modificación Puntual del PGMO de Molina de Segura. Unificación de la calificación y normativa urbanística de las parcelas que integran el Club de Golf Altorreal (Mod. 75). Expte. 1771/2021-0715 y 2022/5316.

El Pleno del Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el día 23 de febrero de 2026, acordó aprobar con carácter definitivo el proyecto de Modificación Puntual no estructural del PGMO de Molina de Segura (Modificación n.º 75), promovida por Golf Altorreal S.A., consistente en el cambio parcial de calificación y normativa urbanística de las parcelas que integran el Club de Golf Altorreal.

De acuerdo con el art. 159 de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia, el acuerdo municipal que se cita y el contenido íntegro de la modificación se ponen a disposición del público en la siguiente dirección electrónica:

<https://sedeelectronica.molinadesegura.es/informacion-urbanistica/>

El texto de las normas urbanísticas de la referida modificación y las condiciones normativas derivadas el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica es el siguiente:

“Normativa Parcelas “EH-Equipamiento de Hospedaje”

Definición de áreas

Comprende las parcelas EH-1, EH-2, EH-3, EH-4 y EH-5 delimitadas en los planos de este documento, vinculadas al campo de golf de Altorreal y sus instalaciones complementarias.

Usos

Se admiten los siguientes usos:

Hospedaje, de acuerdo con la normativa sectorial de aplicación, incluyendo servicios de alojamiento turístico en las modalidades de establecimientos hoteleros y apartamentos turísticos, así como establecimientos e instalaciones residenciales reguladas por normativa sectorial propia tales como instalaciones juveniles, sanitarias, deportivas, docentes, residencias de ancianos, residencias para estudiantes, así como establecimientos en los que se ejercen actividades claramente no turísticas. Se admitirán como usos complementarios los terciarios que son inherentes a la actividad principal de hospedaje, así como instalaciones deportivas, que podrán implantarse sin estar supeditadas al uso cualificado de hospedaje.

Parcelación

La parcela incluida en esta ordenanza está perfectamente definida en los planos.

Edificabilidad

La edificabilidad máxima es la siguiente:

PARCELA	SUPERFICIE (m²)	EDIFICABILIDAD (m²t)
EH-1	7.748,00	6.307,70
EH-2	12.724,00	10.358,70
EH-3	5.360,00	4.363,61
EH-4	2.135,00	1.738,12
EH-5	2.217,00	1.804,87
TOTAL	30.184,00	24.573,00

No computarán a efectos de edificabilidad los espacios cubiertos no cerrados para usos deportivos.

Se podrán formular Estudios de Detalle para redistribuir la edificabilidad entre estas parcelas, no pudiendo superar la edificabilidad de cada una de las manzanas o parcelas –como consecuencia de dicha redistribución– en más del doble por exceso respecto de la edificabilidad que tienen inicialmente asignada.

Altura de la edificación

Se permite una altura máxima de tres plantas, y una planta más en el 40% de la edificación.

Retranqueos

Los retranqueos de las edificaciones serán de 5 metros mínimo a los linderos de la parcela que no sean con el Club de Golf Altorreal. En los linderos con el Club de Golf Altorreal no se establece un retranqueo mínimo.

Composición arquitectónica y de espacios libres

La composición es libre, si bien se exige calidad en la misma, en los materiales y en el tratamiento y conservación del suelo ocupado por las instalaciones.

Especial cuidado y calidad se exige en los volúmenes de las canchas cubiertas y edificaciones de hospedaje, tanto en su propia composición como en su integración en el entorno inmediato.

Estacionamientos

Se establecerá en función del uso que se implante, de acuerdo con el artículo 355 de las NNUU del PGM. Las plazas de aparcamiento podrán implantarse en sótano, semisótano, planta baja o en superficie no edificada de la parcela.

Medidas preventivas, correctoras o compensatorias para la adecuada protección del medio ambiente, así como la mitigación de la incidencia sobre el cambio climático, recogidas en el Documento ambiental estratégico tramitado.

Una vez identificadas las acciones susceptibles de producir una afección significativa sobre el medio natural, se proponen a continuación una serie de medidas cuyo objetivo es garantizar la adecuada protección del medio ambiente afectado por la actuación.

Las medidas pueden aplicarse, para el caso de las actuaciones del tipo que nos ocupa, en diferentes momentos en el desarrollo de las mismas:

- Fase de Proyecto.
- Fase de Construcción.
- Fase de Funcionamiento.

Por lo tanto, las medidas propuestas han sido estructuradas en función de dichas fases.

a) Medidas correctoras en fase de proyecto.

- Intentar definir un modelo arquitectónico que respete las características de las edificaciones de la zona, en cuanto a tonalidades, formas, materiales de construcción, etc. con la finalidad de favorecer la integración paisajística de los elementos construidos.

- Planificar en detalle las necesidades de movimientos de tierra (explanaciones, desmontes, etc.) con la finalidad de reducir al máximo las superficies de suelos alteradas y las consiguientes actuaciones de restauración posterior.

- Seleccionar para el diseño y la ejecución de la edificación empresas con sistemas de calidad ambiental.

Tanto el equipo seleccionado para el diseño y elaboración del proyecto de edificación, como la empresa constructora encargada de la ejecución de la obra, es conveniente que dispongan de algún tipo de certificado de sistemas de calidad ambiental, con el fin de disponer de una garantía de que dicha empresa incorpora criterios ambientales en su funcionamiento habitual.

La elección de empresas que dispongan de certificados de calidad ambiental, garantiza que éstas incorporarán en su funcionamiento criterios y procesos respetuosos con el medio ambiente, con lo que se garantiza que en el proceso de diseño y ejecución de las obras de edificación se tendrán en cuenta la incorporación de mejoras de eficiencia ambiental.

- Se garantizará que los proyectos en los cuales en su caso puedan materializarse las previsiones de la Modificación del Plan, cumplan como proceda en su caso la siguiente normativa:

- Disposición adicional segunda del Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios:

1. A más tardar el 31 de diciembre de 2020, los edificios nuevos serán edificios de consumo de energía casi nulo, definidos en la disposición adicional cuarta del Real Decreto 56/2016, de 12 de febrero, por el que se transpone la Directiva 2012/27/UE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de octubre de 2012, relativa a la eficiencia energética, en lo referente a auditorías energéticas, acreditación de proveedores de servicios y auditores energéticos y promoción de la eficiencia del suministro de energía.

- Orden FOM/588/2017, de 15 de junio, por la que se modifican el Documento Básico DB-HE «Ahorro de energía» y el Documento Básico DB-HS «Salubridad», del Código Técnico de la Edificación, aprobado por Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo.

b) Medidas correctoras en fase de ejecución

Calidad del aire

- Regar las superficies expuestas para evitar la emisión de partículas en suspensión, incrementando los riegos en días calurosos y/o con mucho viento.
- Cubrir con lonas los remolques de los camiones que lleven tierra o escombros, para evitar la emisión de partículas.
- Regar los accesos a la zona de obra para evitar el levantamiento de polvo por el tránsito de vehículos.
- Mantener la maquinaria en condiciones óptimas para evitar la emisión de humos y ruidos. La maquinaria debe pasar periódicamente las inspecciones técnicas que requiera.
- Realizar una adecuada ordenación del territorio en la zona para evitar la proximidad de zonas de vertido a núcleos habitados.

Ruido

- Zonificar los usos, de tal modo que se asegure el cumplimiento de las determinaciones del Decreto regional sobre ruidos, tanto en cuanto a las emisiones, como en cuanto a las inmisiones.
- Mantener la maquinaria en condiciones óptimas para evitar la emisión de humos y ruidos.

Geología y morfología

- Minimizar los movimientos de tierra y desmontes mediante una adecuada planificación y zonificación de las distintas acciones vinculadas al proyecto.
- Diseño de la actuación urbanística acorde a la geomorfología de la zona.
- Vigilar el tránsito de maquinaria pesada (tanto que se desarrolle en las zonas establecidas a tal fin, como que se establezca la velocidad, tapado de los materiales remolcados en caso de ser necesario, etc.).
- Evitar el relleno de las zonas colindantes a la parcela o su uso como vertedero de tierras sobrantes de las excavaciones durante la ejecución de las obras de edificación.
- Localizar tanto los acopios de materiales como las zonas de aparcamiento de la maquinaria, en lugares que no afecten al medio natural, y provistos de las medidas necesarias para evitar la afectación de los suelos por posibles vertidos.

Hidrología superficial y subterránea

- Evitar las acumulaciones de residuos, escombros, restos de materiales de obra, etc., debiendo ser retirados a un vertedero autorizado. Otros residuos como chatarras, baterías usadas, envases y embalajes desechados, deberán ser entregados a gestores autorizados.

Suelo

- Impedir el tránsito de maquinaria o aparcamiento de la misma fuera de la zona de obras, y en su caso, de la zona delimitada para su movimiento.
- Gestionar las escombreras, evitando la creación de vertederos ilegales.
- En caso de ser necesario realizar un mantenimiento de la maquinaria, se acondicionará una zona a tal fin (correctamente señalado e impermeabilizado), de modo que se eviten posibles vertidos de aceites, líquidos refrigerantes, etc. Que puedan contaminar el suelo de la zona. Asimismo, se deberá contactar con un gestor autorizado para que se ocupe del tratamiento de los residuos generados durante el ya comentado mantenimiento.
- Tras la ejecución de los proyectos y obras, se procederá a retirar los escombros y materiales sobrantes o restos de las zonas de obra y alrededores. Se procederá a la limpieza de los terrenos afectados, depositando los residuos inertes en vertederos debidamente legalizados e identificados, o en su caso, contratando un gestor autorizado para que proceda a la recogida y tratamiento adecuado de los escombros o materiales sobrantes.

Paisaje

- Emplear en la medida de lo posible materiales autóctonos.
- Imitar la distribución natural de la vegetación del entorno dentro de la parcela.

Cambio climático

- Seleccionar materiales reciclables a su fin de vida El uso de materiales reciclables permite una disminución del consumo de materias primas y de la ocupación del suelo por uso de vertederos.
- Seleccionar materiales locales y de baja energía incorporada.

La reducción de la energía incorporada en los materiales supone evidentemente un menor consumo de combustibles, y por ello evita o minimiza los impactos ambientales típicamente asociados a ellos: reduce la emisión

de contaminantes a la atmósfera (como los NOx y las partículas respirables), minimiza el efecto invernadero, la lluvia ácida, la eutrofización de las aguas, etc. A la vez los materiales locales reducen las necesidades de movimiento de mercaderías, evitan el incremento de las redes de transporte, la ocupación de suelo por infraestructuras, los impactos sobre la salud humana (ruido, contaminación, etc.), la pérdida de biodiversidad y de ecosistemas, etc.

- Apostar por la utilización de materiales y productos de construcción con bajo contenido en compuestos orgánicos volátiles (COV).

Es preferible la utilización de productos sin disolventes orgánicos, ya que durante el secado de los materiales estos se evaporan y son liberados a la atmósfera. Generalmente los compuestos orgánicos volátiles (tolueno, fenoles, formaldehído, etc.) son nocivos para la salud y tienen graves impactos ambientales. Sería conveniente utilizar productos en base acuosa en vez de los que contienen disolventes orgánicos para productos como pinturas, barnices, sellantes y adhesivos.

Los disolventes orgánicos pueden generar emisiones de compuestos orgánicos volátiles (COV) que suponen un impacto sobre la atmósfera debido a su implicación en la formación de ozono troposférico. El contenido de COV en dichos productos debe ser reducido o eliminado, siempre que sea técnica y económicamente viable, con el fin de evitar dichos impactos.

c) Medidas correctoras en fase de funcionamiento.

En primer lugar, se procederá a realizar un seguimiento de la efectividad de las medidas protectoras y correctoras aplicadas introduciendo, en su caso, las modificaciones en detalle que sean necesarias para garantizar el éxito de las acciones recomendadas.

Ruido

- Controlar las emisiones y adecuarlas a la legislación local de la zona.

Hidrología superficial y subterránea

- Realizar un correcto dimensionado del sistema de saneamiento de la parcela para que pueda atender las necesidades de la actuación urbanística.

- Prever y realizar un correcto seguimiento y mantenimiento del funcionamiento del sistema de saneamiento de la parcela.

- Prever y realizar un correcto dimensionado y mantenimiento de las instalaciones de abastecimiento y distribución de agua, atendiendo especialmente a las pérdidas de la misma.

Suelo

- Impedir el tránsito de personas y vehículos en zonas colindantes para evitar la compactación del suelo.

- Diseñar un correcto sistema de recogida de RSU, incorporando instalaciones y servicios para la recogida selectiva de residuos.

Iluminación

- Las luminarias usadas en las instalaciones de alumbrado exterior de la parcela serán las más adecuadas a cada situación, primándose aquéllas que minimicen la contaminación lumínica.

- Se emplearán las lámparas de mayor eficacia luminosa (lm/w), de espectro menos contaminante y más bajo consumo en las instalaciones.

- En la iluminación ornamental de edificios y zonas exteriores de la parcela, así como en la iluminación de carteles comerciales y publicitarios, el flujo luminoso se dirigirá siempre que sea posible de arriba hacia abajo. Debe evitarse el envío de luz fuera de la zona a iluminar, así como impedir la visión directa de las fuentes de luz. Si fuera preciso se instalarán viseras, paralúmenes, deflectores o aletas externas que garanticen el control de luz fuera de la zona de actuación.

Cambio climático

- Utilizar fuentes de energía renovables para alimentar elementos con consumo eléctrico.

Para los elementos del edificio o instalación que tiene consumo eléctrico sería conveniente escoger productos que integren sistemas de energías renovables o instalar sistemas de energía renovable en el edificio o instalación para satisfacer su demanda.

La instalación de energías renovables permite consumir energías más limpias, inagotables y sin los graves impactos asociados a las energías convencionales, como el cambio climático, las emisiones a la atmósfera, el agotamiento de recursos, la acidificación del agua, etc.

Medidas preventivas, correctoras y compensatorias que se propone incorporar recogidas en el informe del Servicio de Fomento del Medio Ambiente y Cambio Climático (Dirección General de Medio Natural).

Con objeto de prevenir, corregir o compensar la contribución al cambio climático de las obras amparadas por la presente Modificación Puntual del PGMQ, se proponen a continuación una serie de consideraciones o condiciones específicas para su aplicación a los aspectos y actuaciones pendientes de ejecutar y, en concreto, como un apartado específico u Ordenanza para posibilitar la integración del cambio climático en la ejecución del Plan Modificado.

Medida 1. Cálculo y compensación de la pérdida de reservas de carbono por transformación de los suelos afectados por proyectos de edificación resultantes en su caso.

El suelo contiene una considerable cantidad de CO₂ atrapado en forma de carbono orgánico. La vegetación, dependiendo del tipo y cobertura, tiene almacenados en su tronco, raíz y ramas principales una cantidad adicional equivalente y absorbe cada año una parte de las emisiones de CO₂ que contribuyen al cambio climático. Los cambios en el uso del suelo suponen pérdidas definitivas en las reservas y remociones de carbono. Por tanto, debe trasladarse la obligación de compensar la pérdida definitiva e irreversible de servicios ecosistémicos de captura y almacén de carbono. En consecuencia, se debe minimizar al máximo el impacto sobre los sumideros de carbono y compensar la destrucción definitiva e irreversible de las reservas de carbono en suelo y vegetación. Por tanto, se debe cuantificar la pérdida de reservas de carbono e incorporar el objetivo de conseguir una compensación del 100% de la pérdida de reservas de carbono.

La cuantificación y compensación de estas pérdidas de carbono se concretará mediante la incorporación, en el proyecto, de un anejo específico denominado Cálculo y compensación de la pérdida de reservas de carbono, con detalle suficiente (memoria, planos, presupuesto, etc.). Para la cuantificación se utilizarán los criterios y métodos señalados en:

http://cambioclimaticomurcia.carm.es/index.php?option=com_k2&view=item&id=313:calculo-de-lasreservas-de-carbono&Itemid=303

La compensación será preferentemente mediante emisiones evitadas por desarrollo de energías alternativas/renovables o cualquier otro tipo de actuación (ver apartado cuarto del presente informe), salvo inviabilidad técnica o económica debidamente justificada.

Medida 2. Cálculo y compensación del 26% de las emisiones de las emisiones de directa responsabilidad (alcance 1 de la huella de carbono) del promotor, por proyectos de edificación resultantes en su caso, en la fase de obras.

Debe trasladarse la obligación de cuantificar la huella de carbono de alcance 1 asociada a las emisiones de la ejecución material de las obras de edificación, así como la obligación de compensación del 26% de las citadas emisiones.

La cuantificación y compensación de estas emisiones se concretará mediante la incorporación, en el proyecto, de un anejo específico denominado Cálculo y compensación de emisiones de alcance 1 generadas para dar lugar a las obras, con detalle suficiente (memoria, planos, presupuesto, etc.). Para las estimaciones relativas a la huella de carbono se deberían utilizar los factores de emisión y hoja de cálculo desarrollada por el proyecto HUECO2 (herramienta de cálculo derivada de un proyecto financiado por la Fundación Biodiversidad del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico).

La compensación será preferentemente mediante emisiones evitadas por desarrollo de energías alternativas/renovables o cualquier otro tipo de actuación (ver apartado cuarto del presente informe), salvo inviabilidad técnica o económica debidamente justificada.

Medida 3. Captura, almacenamiento y aprovechamiento del agua de lluvia.

En la toma de decisiones municipales, relativas a la concesión de licencias de edificación, se tomará en consideración la creciente preocupación por la escasez futura en la disponibilidad de agua y por las emisiones de GEI derivadas de los importantes consumos energéticos que supone el dotar de agua a los nuevos desarrollos urbanos. A tal efecto se adoptará el objetivo de extender la captura, almacenamiento y aprovechamiento del agua de lluvia caída sobre las zonas impermeables y de reutilizar las aguas grises de los proyectos constructivos que soliciten licencia de edificación.

Cada metro cúbico de agua de lluvia aprovechada evita el consumo de agua suministrada y, en consecuencia, las emisiones necesarias para su potabilización y distribución. La recogida de aguas pluviales contribuye, además, a cumplir el objetivo de "reducir la escorrentía torrencial, en la medida en que una parte de la precipitación es retenida y recogida en depósitos. El agua recuperada puede utilizarse, además de para aquellos usos domésticos que lo permitan, para reverdecer (pequeños jardines setos, etc.) y generar sombra. La vegetación creada puede absorber una parte de las emisiones de CO₂ y contribuir a su compensación.

Para la obtención de las licencias de edificación, los proyectos, salvo inviabilidad técnica demostrada, habrán de incorporar medidas que permitan la captura, almacenamiento y aprovechamiento del agua de lluvia de la totalidad o mayor parte de las cubiertas de los edificios, aparcamiento y demás zonas impermeabilizadas incluidas en el proyecto. La recogida de pluviales debe permitir su almacenamiento y su aprovechamiento y facilitar el objetivo de que

la red general de pluviales vierta en condiciones normales la menor cantidad de agua de lluvia directamente a la red general de alcantarillado municipal. Lo anterior se concretará mediante la incorporación, en el proyecto, de un anejo específico denominado con el nombre de anejo de Contribución a la adaptación al cambio climático mediante captura y aprovechamiento del agua de lluvia.

Medida 4. Los proyectos de edificación deberán diseñarse para que los edificios sean de consumo de energía casi nulo, conforme con el código técnico de la edificación, y completar esta obligación más allá de la fase de funcionamiento.

De acuerdo con lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación, todos los edificios nuevos de titularidad privada habrán de incluir en su proyecto los elementos que permitan demostrar que se ha proyectado para ser "edificios de consumo de energía casi nulo". Esta obligación de "consumo de energía casi nulo" es, desde el 24 de septiembre de 2020, exigible a cualquier nueva construcción de edificios e intervenciones en los existentes que requieran licencia de obras.

La exigencia de "edificio de consumo casi nulo" solo alcanza a la fase de funcionamiento o vida útil del edificio una vez construido. Sin embargo, se deberían contemplar medidas y modos de construcción que aporten menos emisiones en la fase de construcción (obras) y, si lo anterior no es viable, al menos compensar las emisiones que no se han podido reducir.

Igualmente, se deben contemplar medidas para la adaptación y resiliencia al cambio climático.

Medida 5. Los proyectos de edificación deberán implantar infraestructuras para facilitar la electromovilidad.

En relación a la concesión de licencias de edificación, se tomará en consideración la necesidad de contribuir a facilitar la electromovilidad mediante, entre otros, la obligación de la implantación de infraestructuras de recarga de vehículos eléctricos en los nuevos edificios y aquellos de los existentes sometidos a intervenciones que requieran licencia de obras. Se adopta, así, como objetivo el recogido en la Directiva de eficiencia energética en los edificios y en el Plan Nacional Integrado de Energía y Clima 2021-2030 (PNIEC) remitido por España a la Comisión Europea, que contempla el impulso de la movilidad eléctrica como medida para reducir el consumo de energía y las emisiones del parque automovilístico.

Los proyectos de edificios nuevos que cuenten con una zona de uso para aparcamiento, ya sea interior o exterior adscrita al edificio, dispondrán de una infraestructura mínima que posibilite la recarga de vehículos eléctricos. En concreto:

- En los edificios de uso residencial privado, se instalarán sistemas de conducción de cables que permitan la instalación futura de estaciones de recarga para el 100% de las plazas de aparcamiento.

- En los edificios de uso distinto al residencial privado, se instalarán sistemas de conducción de cables que permitan la instalación futura de estaciones de recarga para al menos el 20% de las plazas de aparcamiento. Además, se instalará una estación de recarga por cada 40 plazas de aparcamiento, debiendo instalarse siempre, como mínimo, una estación de recarga.

En los edificios de uso distinto al residencial privado que sean centros de atracción de viajes, la dotación será mayor que la establecida con carácter general, debiéndose instalar una estación de recarga por cada 10 plazas de

aparcamiento y siempre, como mínimo, una estación de recarga. Las obligaciones anteriores les serán de aplicación a proyectos que afecten a edificios existentes siempre que se trate de cambios de uso característico del edificio o reformas que incluyan intervenciones en el aparcamiento o en las que se renueve más del 25% de la superficie total de la envolvente térmica final del edificio.

En aparcamientos o estacionamientos de nueva construcción o sujetos a reformas importantes no ubicados en un edificio ni adyacentes al mismo, con la exclusión de aquellos aparcamientos no permanentes, preparados para eventos de pocos días de duración, tales como fiestas, verbenas, acontecimientos deportivos o similares, se deberá instalar como mínimo un punto de recarga por cada 40 plazas de estacionamiento.”

Lo que se hace público de conformidad con el art. 25 del Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre y 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse Recurso Contencioso-Administrativo ante la Sala de dicha Jurisdicción del Tribunal Superior de Justicia de Murcia, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la Región de Murcia, de acuerdo con lo establecido en el art. 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Molina de Segura, 24 de marzo de 2026.—El Alcalde, P.D. (Decreto 22/06/2023), la Concejala de Urbanismo, María de la Paloma Blanco Bravo.