



Ayto. de Molina de Segura
(Murcia)

Referencia:	2024/30508
Procedimiento:	PLANEAMIENTO Y GESTIÓN
Asunto:	PROYECTO DE URBANIZACION ZEP-ER4

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 23 de junio de 2025, la misma adoptó, entre otros el siguiente acuerdo:

18. EXPEDIENTE 2024/30508:

PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR ZEP-ER4. JUNTA DE COMPENSACIÓN ZEP-ER4 HACIENDA CASA DEL HUERTO. APROBACIÓN INICIAL.

Visto el informe-propuesta contenido en el expediente núm. 2024/30508 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, a la vista del informe emitido por la Técnica de Administración General, tiene a bien someter a la consideración de la Junta de Gobierno Local propuesta, en base a los siguientes:

HECHOS

En relación con el expediente de aprobación del Proyecto de Urbanización del sector ZEP-ER4, 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 Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, con base en los siguientes,

ANTECEDENTES

Primero: En fecha 20 de enero de 2020, D. Jorge Garrido Holgado, actuando en nombre y representación de la Junta de Compensación del sector ZEP-ER4, presentó proyecto de urbanización para su tramitación y aprobación.



Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación (CSV): 15704322321043157650
Dirección de validación del CSV: <https://sedeelectronica.molinadesegura.es/validacion-de-documentos/>

Plaza de España s/n. C.P. 30500 Molina de Segura (Murcia) – C.I.F.: P-3002700G – N.º Teléfono 968 388 500



Ayto. de Molina de Segura
(Murcia)

Segundo: El 14 de abril de 2020, el Ingeniero de Caminos Municipal informa una serie de observaciones. Y en fechas 26/05/2020 y 10/06/2020, se solicitan informes al Ingeniero Técnico Industrial Municipal y a la Sercomosa.

Tercero: En fecha 11/06/2020 el Ingeniero Técnico Industrial emite informe desfavorable con subsanaciones y el 31/07/2020 emite informe Sercomosa. Dichos informes junto con el del Ingeniero de Caminos Municipal son remitidos al promotor del expediente el 08/09/2020.

Cuarto: Presentada nueva documentación en fecha 27/01/2021, el Ingeniero de Caminos Municipal emite informe para que se remita al Ingeniero Técnico Industrial, que una vez recibido, en fecha 05/07/2021 emite informe desfavorable con deficiencias a subsanar.

Quinto: En fecha 30 de junio de 2021 presentan documento ambiental para la Evaluación de Impacto Ambiental Simplificada, y el 16 de julio de 2021 el Ingeniero de Caminos Municipal emite el siguiente informe:

"Se presenta con fecha 30/06/2021 Documento Ambiental referido al Proyecto de urbanización objeto del expediente.

Los contenidos del Proyecto de Urbanización, tal y como se ha indicado en informes anteriores, se adaptan a la ordenación del Sector contemplada en el Plan Especial aprobado por acuerdo de Pleno de 25 de julio de 2011 (Exp 1156/2007-0719). El Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación única del Sector ZEP-ER4 también se encuentra aprobado definitivamente por acuerdo de la JGL con fecha 08 de marzo de 2007 (Exp. 566/2012-0722).

La Ley 21/2.013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, modificada por la Ley 9/2.018, de 5 de diciembre, establece en su Anexo II, Grupo 7, que los Proyectos situados fuera de áreas urbanizadas de urbanizaciones, incluida la construcción de centros comerciales y aparcamientos y que en superficie ocupen más de 1 ha deben someterse a evaluación de impacto ambiental simplificada. En este caso, al tratarse de suelo urbanizable especial, se considera que está situado fuera de áreas urbanizadas.

El procedimiento de evaluación de impacto ambiental simplificada está regulado en los artículos 45 a 48 de la Ley 21/2.013, modificada por la Ley 9/2.018, y comienza con la presentación por parte del promotor ante el órgano sustantivo (Ayuntamiento, Concejalía de Urbanismo), de la documentación exigida por la legislación sectorial (Proyecto de Urbanización), junto con una solicitud de inicio de la evaluación de impacto ambiental simplificada, acompañada del documento ambiental. El órgano sustantivo comprobará que la documentación presentada de conformidad con la legislación sectorial cumple los requisitos en ella exigidos. Una vez realizadas las comprobaciones anteriores, el órgano sustantivo remitirá al órgano ambiental (Ayuntamiento, Concejalía de Medio Ambiente) la solicitud de inicio y los documentos que la deben acompañar.

Según lo expuesto, se informa que el contenido de la documentación presentada (proyecto de urbanización, versión Enero de 2021, registrado el 27 de enero de 2021) es conforme con



Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación (CSV): 15704322321043157650
Dirección de validación del CSV: <https://sedeelectronica.molinadesegura.es/validacion-de-documentos/>

Plaza de España s/n. C.P. 30500 Molina de Segura (Murcia) – C.I.F.: P-3002700G – N.º Teléfono 968 388 500

Página 2 de 15



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

los requisitos de la legislación sectorial: el proyecto de urbanización cumple con los contenidos exigibles en la legislación urbanística, con independencia de que pueda ser analizado con mayor profundidad una vez finalice el procedimiento de evaluación de impacto ambiental simplificada.

Revisado el Documento Ambiental presentado con fecha 30 de junio de 2021, se constata que incluye los contenidos regulados en el artículo 45 de la Ley 21/2.013, modificada por la Ley 9/2018.

Por tanto, con independencia de los informes previos sobre el proyecto de urbanización y los que se han solicitado a la empresa municipal de aguas y al ingeniero técnico industrial municipal, deberá remitirse el proyecto de urbanización junto con el documento ambiental al órgano ambiental para iniciar el trámite de evaluación de impacto ambiental simplificada.

Se estima conveniente, de cara a una mayor claridad en el orden de tramitación del expediente, y por similitud a la tramitación de los procedimientos de evaluación ambiental estratégica de planes y programas, que se lleve a cabo la tramitación ambiental completa antes de la aprobación inicial, exposición pública y aprobación definitiva del proyecto de urbanización.”

Sexto: En fecha 21 de julio de 2021 se remite la documentación a Medio Ambiente para el inicio de la Evaluación de Impacto Ambiental Simplificada. En fechas 19/10/2021 y 16/09/2022 presentan nueva documentación y el 28 de septiembre de 2022 el Ingeniero de Caminos Municipal informa su remisión a la Concejalía de Medio Ambiente donde se está tramitando el procedimiento de evaluación de impacto ambiental simplificada.

Séptimo: En fecha 25 de julio de 2023, la Junta de Gobierno Local acuerda:

“Formular INFORME DE IMPACTO AMBIENTAL DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN ZEP-ER4 DEL PGMO DE MOLINA DE SEGURA, promovido por la JUNTA DE COMPENSACIÓN “ZEP-ER4” HACIENDA CASA DEL HUERTO, determinándose que no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en el presente Informe de Impacto Ambiental, y que de acuerdo con los términos establecidos en el documento de impacto ambiental y en este informe de impacto ambiental, no se prevé que el proyecto de urbanización de la Unidad de Actuación del Sector ZEP-ER4 del PGMO de Molina de Segura, vaya a producir efectos adversos significativos sobre el medio ambiente, y por tanto, no debe someterse a evaluación de impacto ambiental ordinaria.”

Octavo: Emitido en sentido favorable el Informe de Impacto Ambiental del proyecto de urbanización y presentado en fecha 29/10/2024 proyecto actualizado, en fecha 24 de marzo de 2025 el Director Técnico de Urbanismo Ingeniero de Caminos municipal informa lo siguiente:

“Con fecha 25/07/2023 la Junta de Gobierno Local acordó la emisión del INFORME DE IMPACTO AMBIENTAL DE PROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN ZEP-ER4 DEL PGMO DE MOLINA DE SEGURA promovido por la JUNTA DE COMPENSACIÓN “ZEP-ER4” HACIENDA CASA DEL HUERTO, determinándose que no



Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación (CSV): 15704322321043157650
Dirección de validación del CSV: <https://sedeelectronica.molinadesegura.es/validacion-de-documentos/>

Plaza de España s/n. C.P. 30500 Molina de Segura (Murcia) – C.I.F.: P-3002700G – N.º Teléfono 968 388 500



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

tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en el propio Informe de Impacto Ambiental (Exp. 2023/15330).

Las medidas que el Proyecto de urbanización debe cumplir al objeto de conseguir un elevado nivel de protección del medio ambiente, con el fin de promover un desarrollo sostenible, de acuerdo con los informes obrantes en el Expediente del Informe de Impacto Ambiental, son las siguientes:

MEDIDAS DE CARÁCTER GENERAL

En base a las contestaciones recibidas de la fase de consultas a otras administraciones públicas:

Confederación Hidrográfica del Segura: La evacuación de aguas pluviales a la rambla de las Monjas se encuentra en tramitación en su área de calidad, por lo que para aprobar definitivamente el proyecto de urbanización se deberá contar con la autorización de vertido a la misma en aplicación del artículo 100 del TRLA, y según lo previsto en los artículos 245 y siguientes del RDPH.

Servicio de Patrimonio Histórico: Si durante las obras apareciesen elementos arquitectónicos, arqueológicos o paleontológicos en los que se presuma algún valor, se dará inmediata cuenta a la Dirección General de Patrimonio Cultural.

Servicio de Fomento del Medio Ambiente y Cambio Climático: Se incorporará al proyecto todas las medidas preventivas, correctoras y compensatorias que se proponen en citado en el informe.

Estas medidas se deberán justificar en los proyectos de obras de urbanización.

Las nuevas infraestructuras, proyectos o actividades previstas o que se deriven del desarrollo, deberán someterse, en función de su naturaleza y de la normativa vigente, al trámite ambiental que les corresponda.

Cualquier accidente o accidente que se produzca durante la ejecución y posterior desarrollo del proyecto con posible incidencia medioambiental, deberá comunicarse inmediatamente al órgano ambiental.

La realización de las obras, deberán hacerse de forma que no produzcan alteraciones en las infraestructuras de interés general existentes, tales como caminos, desagües... en el caso de que existan, ni en el natural fluir de las aguas superficiales, que puedan incidir en el resto de la zona.

MEDIDAS AMBIENTALES A CONSIDERAR EN EL PROYECTO DE OBRAS:

· Se deberán tener en cuenta los riesgos naturales así como la obligación de contemplar las normas vigentes para evitar los daños a personas, bienes y medio ambiente. Para ello se considerarán en el diseño y dimensionamiento de las instalaciones de saneamiento y



Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación (CSV): 15704322321043157650
Dirección de validación del CSV: <https://sedeelectronica.molinadesegura.es/validacion-de-documentos/>

Plaza de España s/n. C.P. 30500 Molina de Segura (Murcia) – C.I.F.: P-3002700G – N.º Teléfono 968 388 500

Página 4 de 15



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

evacuación de aguas residuales, en las condiciones de diseño y constructivas de materiales, pendientes y rasantes, la capacidad de evacuación de aguas torrenciales, evitando remansos encharcamientos y contenciones de agua de lluvia.

· El desarrollo de las obras de urbanización, edificación, etc. se realizará teniendo en cuenta las medidas recogidas en el Documento Ambiental y las indicadas en el Informe emitido por el Servicio de Información e Integración Ambiental así como lo establecido por el Servicio de Fomento del Medio Ambiente y Cambio Climático.

· En la ejecución de las obras que se deriven del desarrollo de proyecto de urbanización, se deberá cumplir con lo establecido en la normativa sectorial vigente sobre atmósfera, ruido, residuos, suelos contaminados y vertidos.

· Los proyectos de desarrollo de urbanización estarán sujetos a lo establecido en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos así como lo establecido en la Ordenanza Reguladora de Residuos de Construcción y Demolición de Molina de Segura.

· Se incluirá en los proyectos de ejecución de las obras un Estudio de gestión de Residuos de construcción y demolición cuyo contenido mínimo será el establecido en el artículo 6.2 de la citada ordenanza.

· Todos los residuos generados serán gestionados atendiendo a lo establecido a este respecto en la Ordenanza de residuos de la construcción y demolición, así como lo establecido a este respecto en la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular.

· Durante los trabajos de construcción, se evitarán las acumulaciones de residuos, escombros, restos de materiales de la construcción. Estos residuos, como otros, que se puedan generar de carácter peligroso o no (aceites usados procedentes de la maquinaria de construcción, chatarras etc.) serán gestionados de modo adecuado conforme a la normativa vigente. Se deberá considerar el Plan de Residuos de la Región de Murcia 2016-2020.

· En relación con los materiales de construcción, se seleccionarán materiales duraderos cuyo proceso implique el menor impacto ambiental posible y que se hallen disponibles en el entorno o sean transportados al menor coste ambiental.

· Una vez finalizadas las obras, se procederá a la adecuación del emplazamiento mediante la retirada total de restos de material, embalajes o restos de obra que queden en los alrededores.

· Tanto los acopios de materiales, como las zonas de aparcamiento de la maquinaria, estarán provistas de las medidas necesarias para evitar la afección de los suelos.

· Cualquier vertido ocasional sobre el terreno, producto de averías o reparaciones de vehículos empleados en la obra de urbanización, deberá ser tratado por gestor autorizado como residuo contaminado.



Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación (CSV): 15704322321043157650
Dirección de validación del CSV: <https://sedeelectronica.molinadesegura.es/validacion-de-documentos/>

Plaza de España s/n. C.P. 30500 Molina de Segura (Murcia) – C.I.F.: P-3002700G – N.º Teléfono 968 388 500

Página 5 de 15



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

- *Se adoptarán las medidas necesarias para no alterar superficies de suelo que no formen parte del área a ocupar por las obras de urbanización.*
- *Se tendrán en consideración las medidas para evitar los riesgos naturales, así como la obligación de contemplar las normas previstas para evitar los daños a las personas, bienes y medio ambiente.*
- *Se deberá considerar el posible incremento de tráfico así como el incremento de movilidad y sus efectos en relación con el incremento de gases de efecto invernadero (GEI) así como de la contaminación que podría derivarse.*
- *Se tendrá en consideración el Plan de Mejora de la Calidad del Aire de la Región de Murcia 2016-2018 (BORM 12/12/2016), u otro instrumento que le sustituya o complemente, al objeto de buscar soluciones urbanísticas y de distribución del tráfico que redunden en una mayor garantía de la protección de la salud humana y el medio ambiente.*
- *Se regará lo suficiente el terreno para disminuir la liberación de partículas de polvo en suspensión a la atmósfera y se estabilizarán las áreas de trabajo y caminos mediante el compactado de superficies.*
- *En este sentido, se habilitará una sistema de humectación y limpieza de las ruedas, en caso de ser necesario, para que los vehículos vinculados a las obras accedan a las vías de comunicación públicas, evitando en la medida de lo posible, el aporte de materiales de obra a estas vías.*
- *Con la finalidad de reducir las emisiones a la atmósfera, se procurará en todas las fases de desarrollo del proyecto, que los vehículos utilizados hagan uso de combustibles con bajo contenido en azufre o plomo. Asimismo, se evitarán incineraciones de material de cualquier tipo.*
- *Se deberán tener en cuenta medidas relacionadas con el cambio climático a los efectos de su mitigación.*

En relación con la gestión del agua, se promoverá el ciclo natural del agua y se adecuará la calidad el agua para cada caso en concreto, ajustando las condiciones de calidad de cada agua al uso final que se le vaya a dar, con el fin de evitar el incremento de demanda de agua potable y fomentar la reutilización de aguas residuales para usos secundarios."

De acuerdo con el informe de la Subdirección General de Patrimonio Natural y Cambio Climático, se deberá incorporar al proyecto la siguiente información y condiciones o medidas:

Medida 1. Cálculo y compensación de la pérdida de reservas de carbono por transformación de los suelos afectados.

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



Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación (CSV): 15704322321043157650
Dirección de validación del CSV: <https://sedeelectronica.molinadesegura.es/validacion-de-documentos/>

Plaza de España s/n. C.P. 30500 Molina de Segura (Murcia) – C.I.F.: P-3002700G – N.º Teléfono 968 388 500

Página 6 de 15



Ayto. de Molina de Segura
(Murcia)

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.

El Documento Ambiental estima una pérdida de 91,92 toneladas de carbono orgánico debido a la transformación del suelo afectado por el proyecto de urbanización, lo que equivale a 337,35 toneladas de CO₂.

La compensación de estas pérdidas de carbono se concretará mediante la incorporación, en el proyecto de obras de urbanización, de un anejo específico denominado Compensación de la pérdida de reservas de carbono, con detalle suficiente (memoria, planos, presupuesto, etc.). 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 directa responsabilidad (alcance 1 de la huella de carbono) del promotor 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 urbanización, 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 obras de urbanización, 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 y aprovechamiento de las aguas pluviales, como elemento de adaptación al cambio climático, en las cubiertas y fuera de ellas mediante zonas de infiltración forzada o medidas equivalentes en aceras, viales y demás espacios comunes para posibilitar la recuperación, almacenamiento y utilización del agua de lluvia.

El incremento del consumo de agua relacionado con los nuevos desarrollos y los problemas de disponibilidad asociados a su escasez por el cambio climático hacen imprescindible poner en marcha medidas que permitan recuperar la mayor parte del agua de lluvia.



Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación (CSV): 15704322321043157650
Dirección de validación del CSV: <https://sedeelectronica.molinadesegura.es/validacion-de-documentos/>

Plaza de España s/n. C.P. 30500 Molina de Segura (Murcia) – C.I.F.: P-3002700G – N.º Teléfono 968 388 500

Página 7 de 15



Ayto. de Molina de Segura
(Murcia)

Además, hay que tener en cuenta que el incremento de la urbanización y de la impermeabilidad del suelo provoca una reducción de la capacidad de absorción del agua caída y un aumento de la velocidad. Esta reducción, junto con los previstos aumentos de los episodios de lluvia torrencial, por efecto del cambio climático, aumenta los daños por escorrentía en los nuevos desarrollos urbanos y en su entorno. Por tanto, se debe prestar especial atención a la capacidad recuperación y aprovechamiento del agua. Este objetivo se consigue limitando el sellado del suelo, puesto que es un proceso prácticamente irreversible, y corrigiendo su impacto mediante técnicas de urbanización que compensen las zonas impermeabilizadas por la edificación y las infraestructuras con zonas de infiltración forzada o medidas equivalentes que permitan capturar y aprovechar el agua de lluvia. El proyecto de obras de urbanización contemplará el objetivo de capturar el máximo de agua de lluvia posible, capturada o no por los edificios, y de reducir los efectos negativos del sellado del suelo. En consecuencia, incluirá la red de aguas pluviales separada de la de alcantarillado, las zonas de infiltración forzada, depósitos de almacenamiento del agua recogida, las características de la permeabilidad de aceras, viales, aparcamientos en viales y demás elementos necesarios que permitan justificar que se cumplirá con el objetivo de capturar el máximo de agua de lluvia posible y de reducir los efectos negativos del sellado del suelo. 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.

Todo ello debe quedar recogido en el proyecto de obras de urbanización como anejo específico denominado Captura y aprovechamiento de las aguas pluviales.

Medida 4. Incorporar un carril bici al proyecto de urbanización.

El proyecto de obras de urbanización incorporará, siempre que sea posible, el o los carriles bici y áreas de aparcamiento de bicicletas señalizadas, accesibles e iluminadas, que pudieran conectar las zonas proyectadas con otras zonas de la ciudad o los puntos de actividad cercanos. Lo anterior se concretará mediante la incorporación, en el proyecto de obras de urbanización, de un anejo específico denominado Carril y aparcamientos bici, con detalle suficiente (memoria, planos, presupuesto, etc.).

Medida 5. Aplicación del objetivo de cubrir mediante energías alternativas el consumo de electricidad de los elementos comunes del nuevo espacio urbano al proyecto de urbanización.

El proyecto de obras de urbanización contendrá los elementos necesarios que permitan alcanzar el 100% de la energía eléctrica de alumbrado público y otros elementos comunes de la urbanización (bombas de impulsión de agua para riego, etc.), con energías alternativas implantadas en el ámbito territorial de la actuación proyectada.

Lo anterior se concretará mediante la incorporación, en el proyecto de obras de urbanización, de un anejo específico denominado 100% energía renovable para usos comunes, con detalle suficiente (memoria, planos, presupuesto, etc.).



Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación (CSV): 15704322321043157650
Dirección de validación del CSV: <https://sedeelectronica.molinadesegura.es/validacion-de-documentos/>

Plaza de España s/n. C.P. 30500 Molina de Segura (Murcia) – C.I.F.: P-3002700G – N.º Teléfono 968 388 500

Página 8 de 15



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

Medida 6. Incorporar vegetación arbórea de hoja caduca en las aceras y demás infraestructuras al proyecto de urbanización.

El fenómeno por el que la temperatura en un entorno edificado es superior al medio rural es conocido como "isla de calor urbano". Este fenómeno es consecuencia de la acumulación de calor local, debido al uso masivo de materiales absorbentes como el hormigón y, especialmente, el asfalto con su color negro. Los espacios exteriores sombreados y, en especial, la aportación de la evapotranspiración del arbolado de hoja caduca, contribuyen a reducir dicho efecto, mejorando de este modo el microclima del emplazamiento. El uso de elementos naturales para reducir el mencionado fenómeno, además del efecto termorregulador, contribuye a establecer un entorno más agradable. Estos elementos naturales permiten, además, compensar parte el CO2 que es emitido por la fase de obras o por la fase de funcionamiento de los nuevos desarrollos urbanos. Por lo tanto, el proyecto de obras de urbanización debe incorporar la vegetación arbórea de hoja caduca en las aceras y demás infraestructuras que permitan reducir el efecto de isla de calor urbano, y todo ello quedará concretada en un anejo específico denominado Incorporación vegetación arbórea de hoja caduca.

Medida 7. Inclusión de los costes de las medidas para mitigación y adaptación al Cambio Climático en los costes de urbanización.

La evaluación económica de las medidas preventivas correctoras y compensatorias propuestas, en relación con el cambio climático, formarán parte de los costes de urbanización que se tomarán como base para calcular y constituir la garantía con objeto de asegurar el deber de urbanización, a que se refiere el artículo 186 de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia.

Con fecha 29/10/2024 se presenta el Documento "Texto Refundido. PROYECTO DE URBANIZACIÓN SECTOR ZEP-ER4. MOLINA DE SEGURA. MURCIA.", versión Octubre de 2024, y fecha de firma electrónica 11/10/2024.

Los contenidos del Proyecto de Urbanización, tal y como se ha indicado en informes anteriores, se adaptan a la ordenación del Sector contemplada en el Plan Especial aprobado por acuerdo de Pleno de 25 de julio de 2011 (Exp 1156/2007-0719). El Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación única del Sector ZEP-ER4 también se encuentra aprobado definitivamente por acuerdo de la JGL con fecha 08 de marzo de 2007 (Exp. 566/2012-0722).

Revisada la documentación presentada, se constata que cumple con los condicionantes establecidos en el Informe de Impacto Ambiental, así como en los informes emitidos por el Ingeniero Técnico Industrial municipal y por la compañía municipal de aguas. El contenido del proyecto es acorde con los artículos 183 y 184 de la LOTURM, previéndose la ejecución de las obras en una única Fase.

Se echa en falta la siguiente documentación en el proyecto presentado, que deberá ser aportada antes de la exposición pública del proyecto:



Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación (CSV): 15704322321043157650
Dirección de validación del CSV: <https://sedeelectronica.molinadesegura.es/validacion-de-documentos/>

Plaza de España s/n. C.P. 30500 Molina de Segura (Murcia) – C.I.F.: P-3002700G – N.º Teléfono 968 388 500

Página 9 de 15



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

- Anejo 17: Cálculo y compensación de emisiones de alcance 1 generadas para dar lugar a las obras.
- Planos de la red interior de evacuación de aguas pluviales (deben ser los planos 8.2 y 8.3). Se hacen las siguientes observaciones de cara a la aprobación definitiva del proyecto, que deberán ser subsanadas o actualizadas junto con las posibles adaptaciones derivadas de los informes que se soliciten durante la exposición pública, así como de posibles alegaciones que se reciban durante el periodo de exposición pública:
- La red de telecomunicaciones deberá adaptarse a la instrucción y criterios técnicos municipales, derivados de la entrada en vigor de la Ley 11/2022, General de Telecomunicaciones (artículo 51) (rectificada la redacción según informe del Director Técnico de Urbanismo de fecha 08/05/2025).
- Deberá justificarse el cumplimiento de la normativa de accesibilidad con el arbolado previsto en las aceras, o hacer las adaptaciones necesarias.
- Deberá preverse el número adecuado de plazas a electrificar en el viario público, en función de lo establecido en el artículo 4 del Real Decreto-Ley 29/2021, de 21 de diciembre. Deberá proyectarse, al menos, la preinstalación (obra civil), para poder instalar estaciones de recarga eléctrica en estas plazas.

Respecto de la garantía contemplada en el artículo 186 de la LOTURM, que se ha de establecer por parte del promotor por valor del 10% de los gastos de urbanización tras la aprobación definitiva del proyecto de urbanización y previo a la firma del acta de replanteo de las obras de urbanización o equivalente y en todo caso antes del inicio de las obras, siguiendo el mismo criterio que en el informe emitido con fecha 14/04/2020, dado que el presupuesto actualizado del proyecto asciende a 1.295.091,05 €, IVA excluido, añadiendo el 15% en otros conceptos (consultoría, notaría, registro, indemnizaciones, etc), la cuantía de esta garantía ascendería a:

$10\% \text{ de } 1,15 \times 1.295.091,05 \text{ €} = 148.935,47 \text{ €}.$

Según lo expuesto, se informa favorablemente el Proyecto de Urbanización presentado, y no se encuentra inconveniente técnico en su aprobación inicial.

Tras la aprobación inicial, deberán solicitarse informe a las siguientes entidades:

- SERCOMOSA.
- Ingeniero Industrial municipal, sobre instalaciones eléctricas y de alumbrado público.
- Concejalía de Medio Ambiente del Ayuntamiento, sobre comprobación del cumplimiento de los condicionantes del Informe de Impacto Ambiental.

Una vez se haya expuesto al público y tras los informes de las entidades consultadas, deberá aportarse para la aprobación definitiva un documento actualizado de Proyecto de urbanización que incorpore las correcciones solicitadas en este informe, además de las posibles adaptaciones derivadas de los informes de las entidades consultadas, así como de posibles alegaciones que se reciban durante el periodo de exposición pública."

Noveno: En fecha 15/04/2025 el interesado presenta:

- Anejo 17: Cálculo y compensación de emisiones de alcance 1 generadas en la fase de obras.
- Planos de la red interior de evacuación de aguas pluviales (planos 8.2 y 8.3).



Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación (CSV): 15704322321043157650
Dirección de validación del CSV: <https://sedeelectronica.molinadesegura.es/validacion-de-documentos/>

Plaza de España s/n. C.P. 30500 Molina de Segura (Murcia) – C.I.F.: P-3002700G – N.º Teléfono 968 388 500



Ayto. de Molina de Segura
(Murcia)

Y dicha documentación es revisada por el Director Técnico de Urbanismo Ingeniero de Caminos e informada favorablemente en fecha 07/05/2025.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Legislación aplicable:

- Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia. Artículos 183, 184 y 199, la disposición adicional primera y la disposición transitoria sexta.*
- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento. Artículos 67 a 70.*
- Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.*
- Ley 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. Artículos 18 y 25.*
- Ley 4/2009, de 14 de mayo, de protección ambiental integrada. Artículo 85.*
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental. Artículos 1, 7, 45-48, anexo II, grupo 7.*
- Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local. Artículo 21.1.j y 127 d).*
- Decreto de Alcaldía de 22 de junio de 2023, artículo 4º a).*

Consideraciones Jurídicas:

El Plan Especial del Sector ZEP-ER4 se aprobó definitivamente por acuerdo de Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 31 de enero de 2008 (Expte. 1156/2007-0719), y se publicó en el BORM n.º 131 de 6 de junio de 2008.

El Proyecto de Reparcelación de dicho sector se aprobó definitivamente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día 8 de marzo de 2016, y se publicó en el BORM n.º 82 de 11 de abril de 2016.

Los proyectos de urbanización tienen por objeto la ejecución integrada de las obras de urbanización incluidas en sectores o Unidades de Actuación en desarrollo de las previsiones fijadas en el planeamiento, conteniendo la supresión de barreras arquitectónicas y garantizando la accesibilidad.

Serán elaborados por los propietarios, por el urbanizador o de oficio por la Administración actuante, según proceda, y no podrán modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por el desarrollo y ejecución material de las obras.

En ningún caso los proyectos de urbanización podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación. Deberán ajustarse a las determinaciones establecidas en las correspondientes Normas de Urbanización contenidas en el plan general y, en su caso, en el planeamiento de desarrollo, que deberán adecuarse a criterios de calidad y sostenibilidad económica.

Los proyectos de urbanización comprenderán todos los documentos necesarios para la completa definición y ejecución de las obras comprendidas en su ámbito, incluyendo una



Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación (CSV): 15704322321043157650
Dirección de validación del CSV: <https://sedeelectronica.molinadesegura.es/validacion-de-documentos/>

Plaza de España s/n. C.P. 30500 Molina de Segura (Murcia) – C.I.F.: P-3002700G – N.º Teléfono 968 388 500



Ayto. de Molina de Segura
(Murcia)

memoria y anexos necesarios, plano de situación en relación con el planeamiento y planos de proyecto y de detalle, mediciones, cuadros de precios, presupuesto y pliego de condiciones de ejecución de las obras y servicios.

En este sentido, el artículo 69 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, establece que el Proyecto de Urbanización comprenderá la siguiente documentación:

- Memoria descriptiva de las características de las obras.*
- Planos de información y de situación en relación con el planeamiento.*
- Planos de proyecto y de detalle.*
- Pliego de condiciones técnicas y de condiciones económico-administrativas de las obras y servicios.*
- Mediciones.*
- Cuadros de precios descompuestos.*
- Presupuesto.*

Estos proyectos podrán prever su ejecución por fases completas, siempre que se incluyan en cada una de ellas todas las obras necesarias para permitir el funcionamiento autónomo de los servicios urbanísticos, incluso sus conexiones externas, desglosando sus presupuestos parciales, que serán considerados a efectos de la liquidación provisional de gastos e imposición de garantías y su posible recepción anticipada.

En este caso se prevé la ejecución en una única fase.

Tendrán la consideración de gastos de urbanización todos aquellos requeridos por el planeamiento y, como mínimo, los siguientes:

- La ejecución o acondicionamiento de las vías públicas, incluida la pavimentación de calzadas y aceras, señalización y jardinería.*
- La ejecución o adecuación de los servicios urbanos exigibles conforme al planeamiento urbanístico y, al menos, los siguientes:*
 - a) Abastecimiento de agua potable, incluida su captación, depósito, tratamiento y distribución, así como las instalaciones de riego y los hidrantes contra incendios.*
 - b) Saneamiento, incluidas las conducciones y colectores de evacuación, los sumideros para la recogida de aguas pluviales y las instalaciones de depuración.*
 - c) Suministro de energía eléctrica, incluidas las instalaciones de conducción, transformación, distribución y alumbrado público.*
 - d) Redes de telecomunicaciones.*
 - e) Canalización e instalación de gas y de los demás servicios exigidos en cada caso por el planeamiento.*
 - f) Infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación, así como la conexión con los sistemas generales exteriores al ámbito de la actuación.*
 - g) Las empresas suministradoras de los servicios liberalizados de energía eléctrica, telecomunicaciones y gas deberán aportar los materiales necesarios para la conducción y prestación del servicio.*
- La ejecución de los espacios libres públicos, incluidos el mobiliario urbano, la jardinería y la plantación de arbolado y demás especies vegetales sostenibles.*



Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación (CSV): 15704322321043157650
Dirección de validación del CSV: <https://sedeelectronica.molinadesegura.es/validacion-de-documentos/>

Plaza de España s/n. C.P. 30500 Molina de Segura (Murcia) – C.I.F.: P-3002700G – N.º Teléfono 968 388 500

Página 12 de 15



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

- *Infraestructuras de transporte público que se requieran para una movilidad sostenible, entendiendo como tales las previsiones de espacio para su implantación.*
- *La redacción y tramitación de Planes y proyectos, y todo tipo de honorarios facultativos que conlleve el proceso de urbanización y aquellos otros gastos justificados e imputables a tal fin.*
- *Las indemnizaciones a propietarios y arrendatarios y demás gastos que procedan para la extinción de servidumbres y derechos de arrendamiento, la destrucción de construcciones, instalaciones y plantaciones y el cese de actividades, incluso gastos de traslado, cuando cualquiera de ellos sea incompatible con el planeamiento urbanístico o su ejecución, así como para satisfacer los derechos de realojo y retorno, cuando sean procedentes.*

Los gastos de urbanización corresponden a los propietarios o titulares de derechos patrimoniales, según el régimen aplicable a cada clase y categoría de suelo. Corresponden a las empresas concesionarias o titulares de los servicios los gastos de las instalaciones y obras necesarias para el suministro y servicios energéticos, de telecomunicación o nuevas tecnologías de sectores liberalizados por la legislación estatal. Los propietarios de suelo o promotores tendrán derecho a ser reintegrados de los gastos anticipados por estos conceptos.

Los gastos de urbanización podrán satisfacerse total o parcialmente mediante la cesión de terrenos edificables de valor urbanístico equivalente.

Los gastos de infraestructuras de conexión a los sistemas generales exteriores al sector, que excedan de los requeridos para el mismo, serán repercutidos por la Administración actuante, en la cuantía que corresponda, sobre los propietarios que resulten beneficiados, según se determine en el Programa de Actuación.

Asimismo, la Ley 4/2017, de 27 de junio, de accesibilidad universal en la Región de Murcia, comprende entre su contenido un programa de condiciones que serán exigibles a las actuaciones que se lleven a cabo en la Región de Murcia por cualquier entidad pública o privada, así como por personas físicas, y cuyo cumplimiento se exige, en todos sus ámbitos, para la aprobación de proyectos de urbanización y su ejecución.

De conformidad con la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, Anexo II, Grupo 7, los Proyectos situados fuera de áreas urbanizadas de urbanizaciones, incluida la construcción de centros comerciales y aparcamientos deben someterse a evaluación de impacto ambiental simplificada. Al tratarse en este caso de un suelo urbanizable especial, se considera que está situado fuera de áreas urbanizadas y se ha sometido al procedimiento de evaluación de impacto ambiental simplificada regulado en los artículos 45 a 48 de dicha Ley, acordando, la Junta de Gobierno Local de 25 de julio de 2023, formular INFORME DE IMPACTO AMBIENTAL del proyecto de urbanización objeto del presente expediente.

El procedimiento para la aprobación del proyecto de urbanización lo regula el artículo 199.3 de la LOTURM , por remisión del artículo 183.5, y es el siguiente:

a) Corresponde al ayuntamiento la aprobación inicial y la apertura de un período de información pública de un mes, que se notificará a los propietarios y titulares que consten en el Catastro, y, en su caso, en el Registro de la Propiedad, y se anunciará en el Boletín Oficial de la Región y en la sede electrónica del ayuntamiento.



Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación (CSV): 15704322321043157650
Dirección de validación del CSV: <https://sedeelectronica.molinadesegura.es/validacion-de-documentos/>

Plaza de España s/n. C.P. 30500 Molina de Segura (Murcia) – C.I.F.: P-3002700G – N.º Teléfono 968 388 500



Ayto. de Molina de Segura
(Murcia)

b) Concluida la información pública, corresponderá al ayuntamiento acordar la aprobación definitiva, señalando los cambios respecto de lo aprobado inicialmente, lo que se notificará a los propietarios y a los titulares afectados y a quienes hubieran presentado alegaciones, y se publicará en el Boletín Oficial de la Región.

c) Los proyectos de urbanización y de reparcelación podrán ser tramitados y aprobados conjuntamente con el programa de actuación.

Visto cuanto antecede, se considera que el expediente ha seguido la tramitación establecida en la Legislación aplicable, procediendo su aprobación a la Junta de Gobierno Local, de conformidad con lo previsto los artículos 21.1.j) y 127 d) de la Ley 7/1985, de 2 abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, así como en el Decreto de Alcaldía de 22 de junio de 2023, artículo 4º a).

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, la que suscribe eleva la siguiente:

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

1º. Aprobar, con carácter inicial, el Proyecto de Urbanización de la Unidad de Actuación ZEP-ER4, promovido por la JUNTA DE COMPENSACIÓN "ZEP-ER4" HACIENDA CASA DEL HUERTO versión Octubre de 2024, y fecha de firma electrónica 11/10/2024.

Tal y como ha indicado el Ingeniero de Caminos Municipal, en su informe de 24/03/2025, antes de la aprobación definitiva, deberá subsanarse lo siguiente:

- La red de telecomunicaciones deberá adaptarse a la instrucción y criterios técnicos municipales, derivados de la entrada en vigor de la Ley 11/2022, General de Telecomunicaciones (artículo 51).
- Deberá justificarse el cumplimiento de la normativa de accesibilidad con el arbolado previsto en las aceras, o hacer las adaptaciones necesarias.
- Deberá preverse el número adecuado de plazas a electrificar en el viario público, en función de lo establecido en el artículo 4 del Real Decreto-Ley 29/2021, de 21 de diciembre. Deberá proyectarse, al menos, la preinstalación (obra civil), para poder instalar estaciones de recarga eléctrica en estas plazas.

2º. Someter el Proyecto de Urbanización a información pública por período de un mes mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Región de Murcia y en la sede electrónica del Ayuntamiento.

3º. Solicitar informe a las siguientes entidades:

- SERCOMOSA.
- Ingeniero Industrial municipal, sobre instalaciones eléctricas y de alumbrado público.
- Concejalía de Medio Ambiente del Ayuntamiento, sobre comprobación del cumplimiento de los condicionantes del Informe de Impacto Ambiental.



Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación (CSV): 15704322321043157650
Dirección de validación del CSV: <https://sedeelectronica.molinadesegura.es/validacion-de-documentos/>

Plaza de España s/n. C.P. 30500 Molina de Segura (Murcia) – C.I.F.: P-3002700G – N.º Teléfono 968 388 500



Ayto. de Molina de Segura
(Murcia)

4º. Notificar a los propietarios y titulares que consten en el Catastro, y, en su caso, en el Registro de la Propiedad, a los efectos de que se presenten las alegaciones y sugerencias que se consideren pertinentes.

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



Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación (CSV): 15704322321043157650
Dirección de validación del CSV: <https://sedeelectronica.molinadesegura.es/validacion-de-documentos/>

Plaza de España s/n. C.P. 30500 Molina de Segura (Murcia) – C.I.F.: P-3002700G – N.º Teléfono 968 388 500

Página 15 de 15