

NORMAS URBANÍSTICAS

PLAN PARCIAL INDUSTRIAL GENÉRICO MOLINA 3 “ZI1-M3”

MOLINA DE SEGURA (MURCIA)



SITUACIÓN: LAS CANTERAS, 30.500, MOLINA DE SEGURA (MURCIA).

PROMOTOR: PROFU, S.A.

REDACTORES: JOSEFA BOSQUE RUIZ. Arquitecto
JOSE MONTOYA CARRASCO. Abogado

FECHA: NOVIEMBRE 2021
(revisión noviembre 2024)

TITULO 1. NORMAS GENERALES. CONCEPTOS Y TERMINOLOGÍA.

CAPÍTULO 1. NORMAS GENERALES

Artículo 1. Alcance y ámbito.

Artículo 2. Terminología y conceptos básicos.

Artículo 3. Vigencia y revisión del plan parcial

TITULO 2. RÉGIMEN JURÍDICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

CAPÍTULO 1. DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS.

Artículo 4. Facultades del derecho de propiedad.

Artículo 5. Derecho al aprovechamiento urbanístico.

Artículo 6. Derecho a edificar.

Artículo 7. Derecho a la edificación.

CAPÍTULO 2. DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO.

Artículo 8. Deberes de la propiedad en suelo urbanizable.

Artículo 9. Deberes de conservación.

Artículo 10. Aprovechamiento atribuible al ayuntamiento.

TITULO 3. CLASIFICACIÓN GENERAL DE LOS USOS.

CAPÍTULO 1. TIPOS DE USOS.

Artículo 11. División urbanística del suelo por razón de su clasificación.

Artículo 12. Zonificación y ordenación de sectores industriales.

Artículo 13. Usos característicos e intensidades en el suelo urb. Industrial genérico (ZI1)

CAPÍTULO 2. USO INDUSTRIAL.

Artículo 14. Definición y clases.

TITULO 4. NORMAS DE EDIFICACIÓN DE CADA ZONA.

CAPÍTULO 1. CALIFICACIÓN DEL SUELO

CAPÍTULO 2. GENERALIDADES

Artículo 15. Generalidades, objeto y ámbito.

Artículo 16. Altura de edificación.

Artículo 17. Altura de planta.

Artículo 18. Altura libre de planta.

Artículo 19. Número de plantas.

Artículo 20. Ocupación máxima.

Artículo 21. Cómputo de edificabilidad.

Artículo 22. Retranqueos.

Artículo 23. Fondo máximo edificable.

Artículo 24. Sótanos y semisótanos.

Artículo 25. Cerramientos de parcela.

Artículo 26. Condiciones estéticas.

Artículo 27. Condiciones de las naves nido.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS NORMAS ZONALES

Artículo 28. División de zonas

NORMA ZONAL UIG.ZI1-M3. INDUSTRIAL EN GRANDES PARCELAS

Artículo 29. Ámbito y condiciones de uso

CAPÍTULO 4. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO EQUIPAMIENTO PÚBLICO

Artículo 30. Ámbito y condiciones de uso

Artículo 31. Condiciones de parcela

Artículo 32. Condiciones de edificación

CAPÍTULO 5. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO ESPACIOS LIBRES

Artículo 33. Ámbito y condiciones de uso

Artículo 34. Condiciones de parcela

Artículo 35. Condiciones de edificación

CAPÍTULO 6. CONDICIONES PARTICULARES DE SERVICIOS INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

Artículo 36. Ámbito y condiciones de uso

Artículo 37. Condiciones de parcela

Artículo 38. Condiciones de edificación

TÍTULO 5. NORMAS DE GESTIÓN, SISTEMAS Y PLAZOS DE ACTUACIÓN.

CAPÍTULO 1. DELIMITACIÓN DE UNIDADES Y SISTEMAS DE ACTUACIÓN

Artículo 39. Criterios de delimitación

Artículo 40. Delimitación de unidades de actuación y sistemas de actuación

CAPÍTULO 2. PLAZOS DE ACTUACIÓN

Artículo 41. Unidades a desarrollar

Artículo 42. Plazos para la ejecución de la actuación

Artículo 43. Plazos de edificación

CAPÍTULO 3. ESTUDIOS DE DETALLE

Artículo 44. Estudios de detalle

Artículo 45. Parcelaciones y reparcelaciones

TÍTULO 6. NORMAS DE URBANIZACIÓN.

Artículo 46. Criterios generales

TÍTULO 7. NORMAS DE PROTECCIÓN.

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 47. Criterios generales

CAPÍTULO 2. PROTECCIÓN DE CARRETERAS DEL PLAN PARCIAL ZI1-M3

Artículo 48. Condiciones por la existencia del Arco Norte.

CAPÍTULO 3. PROTECCIÓN DE CAUCES DEL PLAN PARCIAL ZI1-M3

Artículo 49. Condiciones por la existencia de Cauces.

CAPÍTULO 4. PROTECCIÓN DE SEGURIDAD CIUDADANA Y EMERGENCIAS DEL PLAN PARCIAL ZI1-M3

Artículo 50. Condiciones sobre Seguridad Ciudadana y Emergencias.

CAPÍTULO 5. PROTECCIÓN DEL MEDIO NATURAL DEL PLAN PARCIAL ZI1-M3

Artículo 51. Condiciones sobre protección del Medio Natural.

CAPÍTULO 6. PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y CAMBIO CLIMÁTICO DEL PLAN PARCIAL ZI1-M3

Artículo 52. Condiciones sobre protección del Medio Ambiente y Cambio Climático.

CAPÍTULO 7. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL DEL PLAN PARCIAL ZI1-M3

Artículo 53. Condiciones sobre protección del Patrimonio Cultural.

CAPÍTULO 8. OTRAS PROTECCIONES

Artículo 54. Condiciones sobre protección del Patrimonio Cultural.

Artículo 55. Descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del Plan Parcial.

TITULO 1. NORMAS GENERALES. CONCEPTOS Y TERMINOLOGÍA

CAPÍTULO 1. NORMAS GENERALES.

ART. 1 ALCANCE Y ÁMBITO.

Las presentes Normas Urbanísticas son de aplicación al Sector ZI1-M3 y determinan, para cada uno de los distintos usos pormenorizados que se definen en este Plan Parcial, las condiciones a las que se deben sujetar las futuras actuaciones urbanísticas hasta la concreción de los proyectos edificatorios que culminen el proceso urbanístico comenzado con el PGMO.

Las determinaciones particulares y precisiones de carácter restrictivo de las presentes Normas Urbanísticas prevalecerán en el ámbito del presente Plan Parcial frente a las establecidas con carácter general en las Normas Urbanísticas del PGMO de Molina de Segura.

Para todo lo específicamente no definido en estas normas, se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del PGMO de Molina de Segura, actualmente en vigor, que regirán en todos los aspectos que éstas regulan: obras y usos objeto de licencia municipal, requisitos de la ejecución de las obras, forma de medir las alturas y volúmenes, normas de seguridad en la construcción, así como las actuaciones procedentes en el supuesto de que se cometan infracciones urbanísticas.

ART. 2 TERMINOLOGÍA Y CONCEPTOS BÁSICOS.

Todos los conceptos y terminología urbanística utilizados en las presentes Normas Urbanísticas corresponden a los definidos y utilizados en las Normas Urbanísticas del PGMO de Molina de Segura, y su sentido e interpretación son pues coincidentes.

ART. 3 VIGENCIA Y REVISIÓN DEL PLAN PARCIAL.

El presente Plan Parcial tendrá vigencia indefinida. Cualquier alteración de las determinaciones del presente Plan será tramitada conforme a lo establecido en la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia (en adelante LOTURM).

No será necesaria la modificación del presente Plan Parcial para la adición de nuevos viarios de dominio privado complementarios a la red viaria básica del Plan Parcial y que puedan ser exigidos por la ordenación de la parcela que establezcan los proyectos de edificación que, en su caso, se redacten para la ordenación y edificación previstas en este Plan Parcial.

TITULO 2. REGIMEN JURÍDICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

CAPÍTULO 1. DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS.

ART. 4 FACULTADES DEL DERECHO DE PROPIEDAD.

Las facultades urbanísticas del derecho de propiedad se ejercerán siempre dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las Leyes o, en virtud de ellas, por el planeamiento con arreglo a la clasificación urbanística de los predios.

La ordenación del uso de los terrenos y construcciones establecida en el planeamiento no conferirá derecho a los propietarios a exigir indemnización, salvo en los casos expresamente establecidos en las Leyes.

ART. 5 DERECHO AL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.

El derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los supuestos y condiciones fijadas en la LOTURM, en el Plan Parcial y en el PGM.O.

El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular o aprovechamiento subjetivo de un terreno será, en suelo urbanizable, el resultado de referir a su superficie el 90 % del aprovechamiento tipo del sector en que se encuentre. A estos efectos, cada sector de suelo urbanizable integrará un área de reparto.

En todo caso, el aprovechamiento lucrativo restante o exceso de aprovechamiento, no atribuido a los particulares, corresponderá siempre al Ayuntamiento de Molina de Segura.

El aprovechamiento de cada titular se determinará en el correspondiente Programa o Proyecto de Reparcelación, cuando se actúe mediante Actuaciones Aisladas o Integradas. En caso de suelo urbano no sujeto a estas Actuaciones se procederá a través de las técnicas previstas en la LOTURM y en estas Normas Urbanísticas.

ART. 6 DERECHO A EDIFICAR.

El otorgamiento de la licencia con proyecto técnico de ejecución determinará la adquisición del derecho a edificar, siempre que el proyecto fuera conforme con la ordenación urbanística. La licencia con proyecto básico sólo supone la adecuación al planeamiento en el momento de su concesión, pero no genera derecho alguno.

El acto de otorgamiento de la licencia fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras.

El derecho a edificar se extingue por incumplimiento de los plazos fijados, mediante su declaración formal, en expediente tramitado con audiencia al interesado.

No podrá concederse licencia de ejecución de obras en aquellos casos que, aun habiéndose obtenido licencia según proyecto básico, el proyecto técnico de ejecución presentado sea disconforme con la ordenación del PGMÓ, sin que ello dé lugar a responsabilidad patrimonial de la Administración.

ART. 7 DERECHO A LA EDIFICACIÓN.

La edificación concluida al amparo de una licencia no caducada y conforme con la ordenación urbanística queda incorporada al patrimonio de su titular.

Para la autorización de escritura de declaración de obra nueva terminada por Notario o su inscripción en el Registro de la Propiedad, el interesado deberá acreditar el otorgamiento de la correspondiente licencia de edificación y la expedición por técnico competente de la certificación de finalización de la obra conforme al proyecto aprobado. Para autorizar e inscribir escrituras de declaración de obra nueva en construcción, a la licencia municipal se acompañará certificación expedida por técnico competente acreditativa de que la obra realizada se ajusta al proyecto para el que se obtuvo la licencia. En este caso, el propietario deberá hacer constar la terminación mediante acta notarial que incorporará la certificación del final de obra.

La edificación realizada sin licencia o sin ajustarse a sus condiciones e incompatible con este Plan Parcial, será demolida sin indemnización, previa la instrucción del correspondiente expediente de infracción urbanística.

La edificación realizada al amparo de licencia posteriormente declarada ilegal por contravenir la ordenación urbanística aplicable no queda incorporada al patrimonio del propietario del terreno.

CAPÍTULO 2. DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO.

ART. 8 DEBERES DE LA PROPIEDAD EN SUELO URBANIZABLE.

La programación y transformación del suelo clasificado como urbanizable sectorizado comportará para los propietarios del mismo los siguientes deberes:

a) Proceder a la efectiva distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, debiendo promover, en caso de iniciativa privada, los instrumentos de gestión y urbanización en los plazos previstos por el Plan y Programa de Actuación y costearlos en la proporción que les corresponda.

b) Obtener y ceder gratuitamente los terrenos destinados a sistemas generales vinculados o adscritos al sector.

c) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración el suelo destinado a viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local establecidos por el planeamiento, de conformidad con los estándares de la LOTURM.

d) Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales y, en su caso, las obras necesarias para su ampliación o refuerzo requeridas por la dimensión y características del sector, de conformidad con los requisitos y condiciones que establezca el planeamiento general, o, en su caso, la cédula de urbanización o Programa de Actuación.

e) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos en que se localice el 10 por ciento del aprovechamiento del sector.

f) Costear, conforme a lo establecido en la LOTURM y, en su caso, ejecutar las obras de urbanización del sector, de conformidad con el planeamiento o el Programa de Actuación, en los plazos previstos.

g) El resto de deberes que se derivan.

ART. 9 DEBERES DE CONSERVACIÓN.

Los propietarios de las edificaciones, urbanizaciones, terrenos, carteles e instalaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público.

Según lo dispuesto en los artículos 67 y 68 del Reglamento de Gestión de 1978 la conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios se efectuará a cargo del Urbanizador hasta la recepción definitiva de las obras.

Una vez realizada por el Ayuntamiento la recepción definitiva, la conservación será a cargo de éste.

ART. 10 APROVECHAMIENTO ATRIBUIBLE AL AYUNTAMIENTO.

Dentro de los deberes de los propietarios de suelo urbanizable y como parte del proceso urbanístico de transformación urbana que supone el Plan Parcial está la cesión de aprovechamiento que en este caso corresponde al Ayuntamiento de Molina de Segura. Dicha cesión, deberá realizarse en terrenos edificables, libres de cargas, de gastos de urbanización y demás afecciones o, en su defecto, y a voluntad municipal, por su equivalente económico, calculado en función del valor de mercado de dicho aprovechamiento, que nunca será inferior al valor urbanístico. También se podrá concretar con la cesión de los terrenos dotacionales equivalentes referidos en la LOTURM. Se dará así cumplimiento al art. 98 de la LOTURM en relación con la obligatoriedad de ceder el 10 % del aprovechamiento de referencia a la Administración, urbanizado y libre de cargas.

TITULO 3. CLASIFICACIÓN GENERAL DE LOS USOS

CAPÍTULO 1. TIPOS DE USOS.

ART. 11 DIVISIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO POR RAZÓN DE SU CALIFICACIÓN.

1. Mediante la calificación del suelo, el PGMO asigna a las distintas zonas los usos urbanísticos, regulando su régimen con carácter general para todas las clases de suelo y de forma pormenorizada para las áreas de suelo de ordenación directa.
2. Por razón de su aptitud urbanística se distinguen los siguientes usos:
 - a. Usos cualificados, que se corresponden directamente con las calificaciones previstas por el PGMO.
 - b. Usos no cualificados, que conforman un sistema de usos subordinados a los cualificados que, en su conjunto, completan el marco funcional de las distintas zonas.
3. Los usos no cualificados, a su vez, se articulan en cuatro niveles:
 - Usos compatibles.
 - Usos autorizables.
 - Usos prohibidos.
 - Usos provisionales.

ART. 12 ZONIFICACIÓN Y ORDENACIÓN DE SECTORES INDUSTRIALES.

1. Los Planes Parciales que se redacten en desarrollo de los sectores de suelo urbanizable con predominio de uso industrial (ZI), así como sus ordenanzas reguladoras respetarán las condiciones generales de los usos y de la edificación de las Normas Urbanísticas del PGMO de Molina de Segura.
2. Los Planes Parciales deberán utilizar las mismas ordenanzas que se establecen en las Normas Urbanísticas del PGMO de Molina de Segura para el suelo urbano en la regulación de las diferentes tipologías edificatorias. Éstas se ceñirán a los tres tipos siguientes:
 - a) UIG Industrial en grandes parcelas.
 - b) UIC Industrial en colmatación.
 - c) UIA Industria aislada.

3. A cada uno de los sectores industriales delimitados por el PGMÓ les corresponde una ficha que contiene las recomendaciones para su ordenación y su zonificación. Los Planes Parciales que los desarrollen considerarán estas recomendaciones con carácter orientativo, pudiendo incorporarlas o no a su perspectiva de desarrollo del sector.

ART. 13 USOS CARACTERÍSTICOS E INTENSIDADES EN EL SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL GENÉRICO (ZI1).

1. Se han calificado como industrial en grandes parcelas terrenos de suelo urbanizable adecuados para la localización de actividades en las que los procesos productivos alcanzan una gran entidad, que demandan gran cantidad de suelo equipado para su implantación y grandes reservas para su crecimiento a medio plazo y que suponen una extraordinaria repercusión social y económica. Estos suelos son adecuados para la implantación de actividades industriales a gran escala, actividades infraestructurales y de servicios y han de constituir un referente básico para la actividad económica local.

Su alejamiento de las tramas urbanas no es impedimento para que estos terrenos dispongan de la máxima accesibilidad en materia de infraestructura de transportes y comunicaciones.

2. El aprovechamiento de referencia de estos sectores se establece en 0,50 m²/m².
3. El uso cualificado es el industrial, en su clase Industria en General, para la categoría Grandes Industrias y, dentro de la categoría Industrias Especiales, aquellas que resulten susceptibles de ser implantadas en polígonos, así como la clase Almacenaje.
4. La ocupación de las parcelas no podrá superar el 70% de la superficie neta de las mismas y la altura de las edificaciones será libre, sujeta a las necesidades de la propia industria.
5. En la ordenación de estos terrenos se destinará a usos de protección y mejora ambiental no menos del 10% de la superficie total de la actuación.
6. La parcela mínima en estas actuaciones será de 2.000 m².
7. En suelo urbanizable sin sectorizar el tamaño mínimo de las actuaciones que se incardinan en esta clase de suelo urbanizable será de 30 Has.

CAPÍTULO 2. USO INDUSTRIAL.

ART. 14 DEFINICIÓN Y CLASES

1. Es uso industrial el que tiene por objeto la elaboración, transformación, tratamiento, reparación, manipulación, almacenaje y distribución de productos materiales, así como el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares, independientemente de cuál sea su tecnología.
2. A los efectos de las Normas Urbanísticas del PGMU de Molina de Segura se distinguen las siguientes clases dentro del uso industrial:
 - a) Industria en general, que es aquella destinada a cualquiera de las funciones encuadradas en el uso industrial. A efectos de su localización y del establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes categorías:
 - Industrias Especiales, que son las que realizan actividades que representan fuertes condicionantes para su implantación, derivadas de su alta incidencia ambiental, tales como industrias químicas peligrosas, depósitos y almacenes de combustible, tratamiento de combustibles nucleares, tratamiento y reciclaje de residuos, plantas de hormigón, fabricación o almacenamiento de explosivos, talleres pirotécnicos y otras similares. Podrán ubicarse únicamente en aquellas categorías de suelo no urbanizable común que expresamente lo contemplen como uso autorizable.
 - Grandes Industrias, que son las que realizan actividades en las que los procesos productivos alcanzan una gran entidad, que demandan gran cantidad de suelo equipado para su implantación y grandes reservas para su crecimiento a medio plazo y que suponen una extraordinaria repercusión social y económica. Se incluyen en esta categoría los establecimientos que supongan una edificabilidad superior a 10.000 m², que requieran parcelas de superficie superior a 20.000 m² o que tengan una plantilla superior a los 200 trabajadores.
 - Industria Común, que representa aquellas actividades e instalaciones características de la trama económica del municipio, con desarrollo de actividades productivas generales o especializadas, de dimensiones variables y situadas en espacios ordenados al efecto.
 - Industria artesanal, que comprende actividades cuya función principal es la obtención, transformación, conservación, restauración o reparación de bienes y productos por procedimientos no seriados o en pequeñas series, en las que la intervención directa del operario o artesano adquiere especial relevancia y que requieren consumos energéticos y de materias primas escasos.
 - Talleres de automoción, que son los destinados al mantenimiento y reparación de vehículos de toda clase.

- Talleres domésticos, destinados a actividades inocuas de uso industrial ejercidas por el usuario de la vivienda habitual y que generan nula o muy reducida frecuentación de visitas.
 - b) Almacenaje, que es aquella cuyo objeto es el depósito, guarda, custodia, clasificación y distribución de bienes, productos y mercancías con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, distribuidores y, en general, los almacenes sin servicio de venta directa al público. Se exceptúan los almacenes anejos a otros usos no industriales.
 - c) Servicios empresariales, que son los que se basan en las nuevas tecnologías, cuyo objeto de producción es el manejo de información, cálculo y proceso de datos, desarrollo de software y de sistemas informáticos y, en general, actividades de investigación y desarrollo (I+D). A efectos de su implantación podrán acogerse al régimen de compatibilidad correspondiente a la clase de oficinas.
3. Todas las clases y categorías anteriores, de acuerdo con su tamaño, se englobarán en uno de los siguientes tipos:
- a) Tipo I, las de superficie igual o inferior a 350 m².
 - b) Tipo II, las de superficie mayor de 350 m² e inferior o igual a 1.000 m²
 - c) Tipo III, las de superficie mayor de 1.000 m².

TITULO 4. NORMAS DE EDIFICACIÓN DE CADA ZONA

CAPÍTULO 1. CALIFICACIÓN DEL SUELO.

Para una mejor sistematización de las Normas de edificación, se ha seguido la estructura y nomenclatura de las Normas asimilables del Plan General de Molina de Segura, si bien con las variaciones adecuadas a la ordenación y criterios del Plan Parcial.

Las de este Plan Parcial son las siguientes, conforme a las zonas establecidas en los Planos de Zonificación:

SUELO PRIVADO DEL SECTOR:

- Industrial en grandes parcelas (UIG.Z11-M3)

SUELO PÚBLICO DEL SECTOR:

- Equipamiento público (EQ. Z11-M3)
- Espacios libres públicos (EL. Z11-M3)
- Espacios de mejora ambiental (EM.Z11-M3)
- Servicios infraestructuras básicas (SI. Z11-M3)
- Red Viaria y Aparcamientos

SISTEMAS GENERALES VINCULADOS

- Sistema General de Comunicaciones (SGC. Z11-M3)
- Sistema General de Infraestructuras (SGI.Z11-M3)

DOMINIO PÚBLICO

- Dominio público hidráulico (DPH. Z11-M3)

CAPÍTULO 2. GENERALIDADES.

ART. 15 GENERALIDADES, OBJETO Y ÁMBITO.

Las presentes Normas tienen por objeto la regulación de las actividades de edificación y uso del suelo en el ámbito del Plan Parcial del Sector Z11-M3, y por lo tanto las condiciones que han de tener en cuenta para su cumplimiento las futuras edificaciones en todos y cada uno de los aspectos siguientes:

- Ámbito y condiciones de uso.
- Condiciones de parcela.
- Condiciones de la edificación.
- Otras condiciones particulares.

En lo no previsto en las presentes Normas será de aplicación lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del PGMO de Molina de Segura.

En los siguientes apartados se incluye una serie de conceptos terminológicos y parámetros de obligado cumplimiento en el ámbito del Plan Parcial:

ART. 16 ALTURA DE EDIFICACIÓN.

Es la comprendida entre el nivel de planta baja definida para proyecto y el intradós del forjado de cubierta o apoyo de la estructura de la cubierta, según el caso de que se trate, y el punto medio del frente de la fachada medido sobre la rasante oficial del frente de parcela, medido en tramos de cien (100) metros.

La altura máxima de edificación podrá superarse según la actividad que se desarrolle, incluyendo la posibilidad de implantar elementos técnicos e instalaciones de gran altura (silos, chimeneas, paletización, etc...) siempre que se justifique su necesidad.

ART. 17 ALTURA DE PLANTA.

Es la comprendida en cada planta entre caras superiores de forjado o entre nivel de piso y apoyo de la estructura de la cubierta, según los casos.

La altura mínima de planta será de tres (3,00) metros, salvo en aseos o zonas sin presencia permanente de personas, que podrá ser de dos con cincuenta (2,50) metros.

ART. 18 ALTURA LIBRE DE PLANTA.

Es la comprendida entre dos forjados consecutivos. Cuando se trate de naves, la altura de planta y la altura libre de planta se consideran equivalentes.

ART. 19 NÚMERO DE PLANTAS.

Será libre, medidas según lo dispuesto en el artículo 17 de estas Normas.

ART. 20 OCUPACIÓN MÁXIMA.

La ocupación de las parcelas no podrá superar el 90% de la superficie neta de las mismas y la altura de las edificaciones será libre, sujeta a las necesidades de la propia industria.

ART. 21 CÓMPUTO DE EDIFICABILIDAD.

Toda superficie forjada susceptible de uso se computará a efectos de edificabilidad, excepto el último forjado sin uso, que es el techo de las compartimentaciones interiores existentes.

Quedan excluidos del cómputo de la superficie edificable:

- Los equipos de proceso de fabricación exteriores a las naves sin uso de personas, tales como bombas, tanques, torres de refrigeración, chimeneas, etc...
- Los elementos ornamentales de remate de cubierta y los que correspondan a escaleras, aparatos elevadores o elementos propios de las instalaciones del edificio sin uso de personas (torres de procesos, paneles de captación solar, galerías técnicas, etc...)

ART. 22 RETRANQUEOS.

El retranqueo mínimo a viales públicos será de cinco (5) metros y a parcelas colindantes será de tres (3) metros, excepto en caso de adosamiento que será nulo.

Para alturas de edificación que sobrepasen los veinte (20) metros, el retranqueo mínimo a colindante será de un tercio ($1/3$) de la altura.

Se permitirá la edificación de construcciones auxiliares dentro de la parcela (centros de seccionamiento, centros de transformación, marquesinas, caseta de vigilancia, etc...) sin retranqueo mínimo a viales ni al resto de linderos, siempre que estén debidamente justificadas y respondan a un diseño acertado.

ART. 23 FONDO MÁXIMO EDIFICABLE.

No se determina.

ART. 24 SÓTANOS Y SEMISÓTANOS.

Se permite la ejecución de sótanos y semisótanos cuando se justifiquen debidamente, de acuerdo con las necesidades, pudiéndose ocupar toda la parcela, incluida la superficie de retranqueo mínima.

ART. 25 CERRAMIENTOS DE PARCELA.

Las parcelas podrán cerrarse mediante valla, que coincidirá con la alineación exterior, según las siguientes condiciones:

- A vial: hasta 1 metro con elementos sólidos y opacos, y con elementos ligeros y transparentes, o vegetales, hasta una altura de 2,50 metros.
- A medianera o lindero privado: ídem a vial, o bien, con elementos sólidos y opacos, hasta una altura de 2,50 metros.

En caso de ser necesario un muro de contención perimetral que coincida con el cerramiento, tendrá la altura necesaria y se construirá con aquel material que debidamente se justifique.

ART. 26 CONDICIONES ESTÉTICAS.

La composición y tratamiento de fachadas es libre, los edificios tendrán aspecto cuidado y las fachadas y cerramientos deberán quedar totalmente acabados.

Tanto las paredes medianeras o paramentos susceptibles de posterior ampliación deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada y en las debidas condiciones estéticas.

Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias deberán ofrecer un nivel de acabado digno y que no desmerezca de la estética del conjunto, para lo cual dichos elementos deberán tratarse con análogo nivel de calidad que la edificación principal.

ART. 27 CONDICIONES DE LAS NAVES NIDO

La edificación posible dentro de cada parcela podrá ser objeto de división y adjudicación como finca registral independiente con arreglo a la Ley de Propiedad Horizontal, siempre que se cumplan los siguientes requisitos y la norma zonal lo permita:

- a) La superficie mínima de parcela para realizar una promoción de naves nido será de cuatro mil (4.000) metros cuadrados con un frente mínimo de parcela de veinte (20) metros.
- b) La superficie mínima de local susceptible de adjudicación independiente será de 200 m² y habrá de tener un frente mínimo de fachada a vial interior o exterior de 8 m.
- c) Se concibe el conjunto de la edificación como un elemento unitario, debiendo responder éste a criterios generales en lo que se refiere al tratamiento arquitectónico y condiciones estéticas.
- d) El retranqueo y frente máximo de fachada de la agrupación de naves-nido se ajustará a los definidos, para el total de la parcela, en función de la norma de zona.
- e) Para dar acceso a edificaciones que no tengan fachada a viales públicos se podrán diseñar espacios interiores de circulación rodada que tendrán, como mínimo, las siguientes dimensiones:
 - Un sentido de circulación: ocho (8) metros.
 - Dos sentidos de circulación: doce (12) metros.
 - Callejón sin salida: con un espacio circular de diámetro de veinticinco (25) metros.
- f) Los espacios libres privados de cada parcela quedarán de titularidad común e indivisa de cada uno de los titulares de locales, en su cuota correspondiente, quedando obligados a su conservación y buen mantenimiento.

- g) Se presentará un Proyecto único de Edificación, en el que se incluirá la subdivisión interior y las obras de urbanización que hayan de realizarse en los elementos comunes de la parcela y que asegure la dotación de los servicios urbanísticos de cada local resultante y la adecuada urbanización de los espacios libres interiores de las parcelas, que habrá de realizarse con materiales y características similares a los exigidos en obras de urbanización en Polígonos o Unidades de Actuación, pudiendo el Ayuntamiento exigir cuantas garantías estime oportunas acerca de su correcta ejecución.
- h) Se podrá resolver la construcción de un bloque administrativo y de servicios para las naves-nido de forma integrada en cada nave industrial o en edificio exclusivo adosado o exento para el conjunto de la agrupación, en todo caso con las limitaciones establecidas para cada zona.
- i) Se autoriza el adosamiento con otras promociones de naves nido con las siguientes condiciones:
- Siempre y cuando exista un compromiso firmado por la propiedad de ambas parcelas inscrito en el Registro de la Propiedad, y ante los Servicios Técnicos Municipales del Excmo. Ayuntamiento de Molina de Segura, para el cumplimiento de tal circunstancia.
 - Cuando por autorizarse el adosamiento aparecieran medianeras vistas, estas tendrán que tratarse como una fachada.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS NORMAS ZONALES

ART. 28 DIVISIÓN DE ZONAS

El Plan Parcial establece la siguiente norma zonal:

- UIG.ZI1-M3 Industrial en grandes parcelas

NORMA ZONAL UIG.ZI1-M3 INDUSTRIAL EN GRANDES PARCELAS

ART. 29 ÁMBITO Y CONDICIONES DE USO.

Pertenecen a esta zona las áreas grafiadas en el plano de zonificación, con el código **UIG.ZI1-M3**

	Zona
INDUSTRIAL EN GRANDES PARCELAS	UIG.ZI1-M3
ÁMBITO	
Plan parcial ZI1-M3	
CONDICIONES DE USO	
USO CUALIFICADO	USOS COMPATIBLES

▪ Industria en general ▪ Almacenaje ▪ Servicios empresariales	▪ Pequeño y mediano comercio ▪ Oficinas y servicios profesionales ▪ Terciario en todas sus categorías ▪ Hospedaje ▪ Servicios públicos en todas sus categorías ▪ Servicios infraestructurales ▪ Logística del transporte ▪ Estaciones de suministro de combustible ▪ Equipamientos Se admitirá como máximo una (1) vivienda por parcela o instalación industrial que deberá dedicarse exclusivamente a vigilantes o empleados y siempre cumpliendo las normas mínimas de habitabilidad de acuerdo a la normativa vigente.
CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	
TIPOLOGÍA	▪ Edificación aislada
PARCELA MÍNIMA	▪ 2.000 m ²
EDIFICABILIDAD	▪ 0,865063 m ² /m ² sobre la parcela neta
ALINEACIONES	▪ Las definidas en los planos de ordenación
RETRANQUEOS	▪ El retranqueo mínimo a viales públicos será de cinco (5) metros y a parcelas colindantes será de tres (3) metros, excepto en caso de adosamiento que será nulo. ▪ Para alturas de edificación que sobrepasen los veinte (20) metros, el retranqueo mínimo a colindante será de un tercio (1/3) de la altura. ▪ Se permitirá la edificación de construcciones auxiliares dentro de la parcela (centros de seccionamiento, centros de transformación, marquesinas, caseta de vigilancia, etc....) sin retranqueo mínimo a viales ni al resto de linderos, siempre que estén debidamente justificadas y respondan a un diseño acertado.
FACHADA MÍNIMA	▪ 12 m
OCUPACIÓN	▪ 90% de la superficie de parcela
ALTURA MÁXIMA	▪ La altura máxima de edificación será de cuarenta (40) metros, medidos conforme lo dispuesto en el artículo 17 de estas Normas. La envolvente exterior de su cubierta no sobrepasará los cuarenta y cinco (45) metros de altura.
CONDICIONES ESPECIALES	
▪ Estudios de Detalle ▪ Condiciones de implantación ▪ Naves nido ▪ Adosamiento	▪ En parcelas de superficie superior a 5.000 m² podrán redactarse Estudios de Detalle con el objeto de permitir la existencia de edificaciones en parcela mínima de 500 m², introduciendo viales interiores de anchura no inferior a 12 m y, en caso de que se proyecten, fondos de saco de diámetro no inferior a 25 m ▪ Para la obtención de la correspondiente licencia de actividad, la instalación deberá ajustarse a las condiciones higiénicas y ambientales que se fijen en las ordenanzas relativas a ruidos, vertidos, etc. ▪ Se permite la construcción de naves nido según lo dispuesto en el artículo 27 de las presentes Normas. ▪ Se autoriza el adosamiento con edificios de otras parcelas. Podrá autorizarse dicho adosamiento siempre y cuando exista un compromiso firmado por la propiedad de ambas parcelas inscrito en el Registro de la Propiedad, y ante los Servicios Técnicos Municipales del Excmo. Ayuntamiento de Molina de Segura, para el cumplimiento de tal circunstancia. Cuando, por autorizarse el adosamiento entre los edificios de distintas parcelas aparecieran medianeras vistas, estas tendrán que tratarse como una fachada.

CAPÍTULO 4. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO EQUIPAMIENTO PÚBLICO.

ART. 30 ÁMBITO Y CONDICIONES DE USO

Pertenecen a esta zona las áreas grafiadas en el plano de zonificación, con el código **EQ.ZI1-M3**.

Serán de aplicación en el ámbito de este Plan Parcial ZI1-M3 las Normas Generales de Edificación del PGM de Molina de Segura en lo que no se opongan a las determinaciones específicas de este Plan Parcial.

1. **Uso global:** Equipamiento.
2. **Uso cualificado:** Centros educativos, docentes, culturales, sanitarios, administrativos, deportivos y sociales.

ART. 31 CONDICIONES DE PARCELA

No se establece ninguna limitación en cuanto a la superficie mínima de parcela.

ART. 32 CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

1. **Tipología:** Edificación aislada.
2. **Edificabilidad:** El índice de edificabilidad máximo será de 2 m²/m².
3. **Altura máxima:** La altura máxima de las instalaciones o edificaciones será de 5 plantas (15,00 metros) salvo que se requiriese mayor altura adecuada a su funcionalidad.

El Ayuntamiento se reservará la posibilidad de modificar estas condiciones en función de las necesidades que estime oportunas, siguiendo el procedimiento que corresponda en cada caso.

CAPÍTULO 5. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.

ART. 33 ÁMBITO Y CONDICIONES DE USO

Pertenecen a esta zona las áreas grafiadas en el plano de zonificación, con el código **EL.ZI1-M3**.

Serán de aplicación en el ámbito de este Plan Parcial ZI1-M3 las Normas Generales de Edificación del PGM de Molina de Segura en lo que no se opongan a las determinaciones específicas de este Plan Parcial.

1. **Uso global:** Zonas verdes y espacios libres.
2. **Uso cualificado:** Parques, áreas de juego, jardines y áreas peatonales.
3. **Usos compatibles:** Carril bici, usos deportivos sin edificación, sendas peatonales, infraestructuras bajo rasante, sistemas de drenaje urbano sostenible con la finalidad de implantar soluciones basadas en la naturaleza, etc.

ART. 34 CONDICIONES DE PARCELA

No se establece ninguna limitación en cuanto a la superficie mínima de parcela.

ART. 35 CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Se admiten edificaciones e instalaciones al servicio del espacio libre como casetas de jardinería o kioscos, siempre que tengan carácter provisional y cumplan las siguientes condiciones:

- (a) Ocupación inferior al 1% de la superficie de la zona verde.
- (b) La altura máxima de las instalaciones o edificaciones será de 1 planta (4,50 metros) salvo que se requiriese mayor altura adecuada a su funcionalidad.
- (c) La edificación se configurará y localizará de modo que se produzca el mínimo perjuicio al asoleamiento del parque.
- (d) Se autoriza la ocupación bajo rasante, para usos públicos, aparcamiento e infraestructuras.

En cuanto a las instalaciones deportivas descubiertas se autoriza su ubicación en espacios libres públicos cualquiera que sea el tamaño de éstos, siempre que su ocupación no supere el 30% de la superficie total del espacio libre.

CAPÍTULO 6. CONDICIONES PARTICULARES DE SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS.

ART. 36 ÁMBITO Y CONDICIONES DE USO

Pertenecen a esta zona las áreas grafiadas en el plano de zonificación, con el código **SI.ZI1-M3**.

Serán de aplicación en el ámbito de este Plan Parcial ZI1-M3 las Normas Generales de Edificación del PGMO de Molina de Segura en lo que no se opongan a las determinaciones específicas de este Plan Parcial.

1. **Uso global:** Transportes e infraestructuras.
2. **Uso cualificado:** Servicios de infraestructuras básicas (Centros de transformación, depósitos de riego, balsas de laminación y/o retención, bombeos, dispositivos de vigilancia y control de la contaminación de las aguas y del aire, gestión diferenciada de residuos, puntos limpios o ecoparques, SUDs, etc....)
4. **Usos Compatibles:** Zonas verdes, carril bici, usos deportivos sin edificación, sendas peatonales, etc...

ART. 37 CONDICIONES DE PARCELA

No se establece ninguna limitación en cuanto a la superficie mínima de parcela.

ART. 38 CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

1. **Tipología:** Edificación aislada.
2. **Edificabilidad:** El índice de edificabilidad máximo será de 1 m²/m².
3. **Ocupación máxima:** Podrá ser total.
4. **Altura máxima:** La altura máxima de las instalaciones o edificaciones será la adecuada a su funcionalidad.
5. **Retranqueos:** No se establecen.

El Ayuntamiento se reservará la posibilidad de modificar estas condiciones en función de las necesidades que estime oportunas, siguiendo el procedimiento que corresponda en cada caso.

TITULO 5. NORMAS DE GESTIÓN, SISTEMAS Y PLAZOS DE ACTUACIÓN

CAPÍTULO 1. DELIMITACIÓN DE UNIDADES Y SISTEMAS DE ACTUACIÓN.

ART. 39 CRITERIOS DE DELIMITACIÓN.

La delimitación de Unidades de Actuación se realizará, según el art. 196.3 de la LOTURM, *"de forma que se permita la ejecución de las determinaciones del planeamiento urbanístico y el cumplimiento conjunto de los deberes de urbanización, cesión y equidistribución. Además, las Unidades podrán ser discontinuas, si bien a los solos efectos de incluir terrenos destinados a sistemas generales, y su aprovechamiento será el de referencia del sector al que se vinculen"*.

ART. 40 DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN Y SISTEMAS DE ACTUACIÓN.

El Plan Parcial ZI1-M3 establece para su desarrollo UNA única Unidad de Actuación. El sistema de actuación fijado se establece de forma que permita la ejecución del planeamiento urbanístico y el cumplimiento de los deberes de urbanización, cesión y equidistribución, según las necesidades, medios económico-financieros con que se cuente, dando preferencia a los sistemas de iniciativa privada.

Se fija para la Unidad de Actuación ÚNICA el "Sistema de Compensación".

CAPÍTULO 2. PLAZOS DE ACTUACIÓN.

ART. 41 UNIDADES A DESARROLLAR.

UNIDAD DE ACTUACIÓN ÚNICA: Desde la fecha de aprobación definitiva del Plan Parcial y el Programa de Actuación, dentro del plazo máximo de 6 meses se deberán presentar para su tramitación y aprobación municipal el Programa de Actuación y los Estatutos del Programa de Actuación de la Junta de Compensación. En los 6 meses siguientes a la constitución de la Junta se elaborarán el Proyecto de Reparcelación y el Proyecto de Urbanización y se presentarán al Ayuntamiento para su tramitación.

ART. 42 PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN.

La ejecución de las obras se realizará prestando especial atención a la realización de las conexiones con los servicios y sistemas generales, así como la ejecución de las infraestructuras previstas.

En todo caso, todos los plazos y etapas indicados se podrán acortar si así lo desean los propietarios de las mismas.

PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN ÚNICA

	PLAZO	DESDE
- Programa de Actuación	6 meses	AD del Plan Parcial
- Proyecto de Reparcelación	6 meses	Constitución Junta C
- Proyectos de Urbanización	6 meses	Constitución Junta C
- Ejecución de las Obras Urb.	18 meses	Aprob. Proy. Urban.
- Recepción prov. y definitiva	12 meses	Final de ejec. Obras

ART. 43 PLAZOS DE EDIFICACIÓN

Dadas las características de la actuación y su situación se prevén los siguientes plazos a contar desde la formalización del acta de cesión de las obras de urbanización al Ayuntamiento, para cada una de las dos Unidades de Actuación previstas por este Plan Parcial (recepción provisional, art. 163 RD Leg 1/2005 TRLSRM):

- Edificaciones con uso de actividad económica: 15 años.

Podrá utilizarse lo previsto por la Norma del PGMO de Molina de Segura con relación a Licencia condicionada a obras de urbanización.

CAPÍTULO 3. ESTUDIOS DE DETALLE

ART. 44 ESTUDIO DE DETALLE.

Se podrán tramitar Estudios de Detalle, con las finalidades previstas en el apartado 2 del Artículo 139 de la LOTURM.

CAPÍTULO 4. PARCELACIONES Y REPARCELACIONES.

ART. 45 PARCELACIONES Y REPARCELACIONES.

En las parcelaciones y reparcelaciones que puedan realizarse en la ejecución del presente Plan Parcial, se respetarán las determinaciones de la LOTURM en sus arts. 105 al 109, así como 201 y ss., y del Reglamento de Gestión Urbanística en sus arts. 71 al 130. Se respetarán igualmente las dimensiones de parcela mínima que fijan las presentes Normas Urbanísticas.

TITULO 6. NORMAS DE URBANIZACIÓN

ART. 46 CRITERIOS GENERALES.

Con carácter general, los Proyectos de Urbanización que desarrollen el presente Plan Parcial deberán cumplir los requisitos y especificaciones que se contienen en el Artículo 183 de la LOTURM, así como los artículos 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento y la normativa específica del PGM del Ayuntamiento de Molina de Segura para el desarrollo de los trabajos de redacción de los Proyectos de Urbanización.

El Proyecto podrá realizar las adaptaciones de detalle exigidas por las condiciones técnicas de la ejecución respecto a parámetros de trazado y definición de las infraestructuras o la cota de rasante si el trazado viario o la red de infraestructuras lo precisaran. Estos ajustes no podrán alterar las previsiones del Plan Parcial en lo referente a las determinaciones de la ordenación, el régimen del suelo o la edificación, en cuyo caso será necesaria la correspondiente modificación puntual del Plan Parcial.

Así mismo los Proyectos de Urbanización se redactarán teniendo en cuenta lo que sobre barreras exteriores determinan las correspondientes normativas.

El trazado y diseño definitivo y las hipótesis de Cálculo para las respectivas redes serán analizados individualmente en el proyecto de urbanización.

En las parcelas privadas cada propietario resolverá sus desniveles correspondientes, respetando la altimetría prevista por el Proyecto de Urbanización en todos los linderos y sin afectar a terceros.

Los servicios esenciales deberán cumplir, como mínimo, las prescripciones indicadas en el Título 4. Normas de Urbanización, de las Normas de Urbanización del PGM del Ayuntamiento de Molina de Segura, y en particular, los artículos siguientes:

Capítulo 28. Proyectos de Urbanización.

Capítulo 29. Normas de ejecución de los viales.

Capítulo 30. Normas de ejecución de redes de saneamiento.

Capítulo 31. Normas de ejecución de redes de agua potable.

Capítulo 32. Normas de ejecución de redes de energía eléctrica.

Capítulo 33. Normas de ejecución de redes de telefonía.

Capítulo 34. Normas de ejecución de jardinería.

En el supuesto de que finalmente las infraestructuras ejecutadas por el Plan Parcial ZI1-M3 para conectar con los puntos de suministro exterior tuviesen capacidad disponible, la parte cedente, podría en un futuro, utilizarse para atender solicitudes de conexión de terceros consumidores, permitiendo recuperar parte de la inversión asumida.

En ese supuesto, y tras la recepción definitiva de la urbanización del Plan Parcial ZI1-M3, conociéndose el coste real de las inversiones, se celebraría un “Convenio para

resarcimiento económico frente a terceros por el uso de las infraestructuras" con las compañías suministradoras, que permitiría a la parte CEDENTE una compensación económica con relación al uso de la instalación.

En dicho Convenio se establecerían los cálculos y compensaciones correspondientes, y se firmaría antes de la cesión de las infraestructuras a las compañías suministradoras.

TITULO 7. NORMAS DE PROTECCIÓN.

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES.

ART. 47 CRITERIOS GENERALES.

Con carácter general, se cumplirá, como mínimo, con todo lo dispuesto en el Título 2: Normas de Protección, de las Normas Urbanísticas del PGMO.

CAPÍTULO 2. PROTECCIÓN DE CARRETERAS DEL PLAN PARCIAL ZI1-M3

Para la regulación de la protección de carreteras, se cumplirá lo que se establece en las Normas Urbanísticas del PGMO y aquellas disposiciones complementarias o de mayor rango que le puedan afectar.

ART. 48 CONDICIONES POR LA EXISTENCIA DEL ARCO NORTE.

A continuación, se recogen condiciones que han de ser tenidas en cuenta en el Proyecto de Urbanización y futuras edificaciones:

- Se debe garantizar el cumplimiento del articulado de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y de los Reales Decretos que la desarrollan y en especial su artículo 20:

1. No podrán concederse nuevas licencias de construcción de edificaciones destinadas a viviendas, usos hospitalarios, educativos o culturales si los índices de inmisión medidos o calculados incumplen los objetivos de calidad acústica que sean de aplicación a las correspondientes áreas acústicas, excepto en las zonas de protección acústica especial y en las zonas de situación acústica especial, en las que únicamente se exigirá el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en el espacio interior que les sean aplicables.

2. Los ayuntamientos, por razones excepcionales de interés público debidamente motivadas, podrán conceder licencias de construcción de las edificaciones aludidas en el apartado anterior aun cuando se incumplan los objetivos de calidad acústica en él mencionados, siempre que se satisfagan los objetivos establecidos para el espacio interior."

Los medios de protección acústica que resulten necesarios para dar cumplimiento a lo dispuesto en la normativa de ruido vigente (Directiva 2002/49/CE, de 25 de junio de 2002) transpuesta en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido (BOE de 18 de noviembre de 2003) y, en su caso, en la normativa autonómica o local, serán ejecutados con cargo a los promotores de los desarrollos, previa autorización del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana si afectaran a las zonas de protección del viario estatal, pudiendo situarse en la zona de dominio público".

- Cualquier actuación prevista deberá ser compatible con los estudios y proyectos de carreteras previstos por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana o debiendo incluirse en el Instrumento las determinaciones necesarias para

la plena eficacia del estudio y garantizando las necesarias reservas viarias que permitan el desarrollo de los citados estudios y proyectos.

No podrán aprobarse instrumentos de modificación, revisión, desarrollo o de ejecución territorial y urbanística que contravengan lo establecido en un estudio de carreteras aprobado definitivamente. Será nulo de pleno derecho el instrumento de ordenación que incumpla lo anterior.

CAPÍTULO 3. PROTECCIÓN DE CAUCES DEL PLAN PARCIAL Z11-M3

Para la regulación de la protección de cauces, se cumplirá lo que se establece en las Normas Urbanísticas del PGMO y aquellas disposiciones complementarias o de mayor rango que le puedan afectar.

ART. 49 CONDICIONES POR LA EXISTENCIA DE CAUCES.

A continuación, se recogen condiciones que han de ser tenidas en cuenta en el Proyecto de Urbanización y futuras edificaciones:

- *El ámbito del Plan Parcial no podrá afectar al dominio público hidráulico, y en su zona de servidumbre se deberá tener en cuenta los usos compatibles según lo establecido en el artículo 7 del RDPH, debiéndose dejar ésta expedita.*
- *En la medida en que las aguas residuales generadas se evacuen a la red de saneamiento municipal y las mismas se conduzcan a una EDAR donde se produzca la depuración previamente a su vertido a DPH, dicha EDAR debe disponer de autorización de vertido de este Organismo.*
- *En caso de preverse la realización de algún otro tipo de vertido, directa o indirectamente al DPH, se deberá recabar previamente la oportuna autorización de vertido, tal y como se indica en el artículo 101 del TRLA y 245 y siguientes del RDPH.*
- *Con respecto a la incidencia del sector industrial sobre el estado de las masas de agua, en la fase de redacción del sector deberá preverse un sistema adecuado de evacuación y tratamiento de las aguas residuales que se generaran como consecuencia del desarrollo urbanístico del planeamiento, justificando la suficiencia de las infraestructuras previstas y la previsión de su puesta en marcha en relación con la consolidación del plan.*

CAPÍTULO 4. PROTECCIÓN DE SEGURIDAD CIUDADANA Y EMERGENCIAS DEL PLAN PARCIAL Z11-M3

Para la regulación de la seguridad ciudadana y emergencias, se cumplirá lo que se establece en las Normas Urbanísticas del PGMO y aquellas disposiciones complementarias o de mayor rango que le puedan afectar.

ART. 50 CONDICIONES SOBRE SEGURIDAD CIUDADANA Y EMERGENCIAS.

A continuación, se recogen condiciones que han de ser tenidas en cuenta en el Proyecto de Urbanización y futuras edificaciones:

El plan parcial se encuentra dentro de una ZAR, por tanto, será obligatoria la elaboración de Planes de Autoprotección contra Incendios Forestales, siendo responsabilidad de la persona física o jurídica, titular de las instalaciones o edificaciones que en él se sitúen. Todo ello conforme al apartado 8 de desarrollo del Plan INFOMUR."

CAPÍTULO 5. PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE DEL PLAN PARCIAL ZI1-M3

Para la regulación de la protección del Medio Natural, se cumplirá lo que se establece en las Normas Urbanísticas del PGMO y aquellas disposiciones complementarias o de mayor rango que le puedan afectar.

ART. 51 CONDICIONES SOBRE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.

A continuación, se recogen condiciones que han de ser tenidas en cuenta en el Proyecto de Urbanización y futuras edificaciones:

En cumplimiento con lo establecido en el artículo 30 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, se señala que para las actividades a desarrollar, se tendrá en cuenta lo indicado seguidamente:

- *Se tendrán en consideración medidas para evitar los daños a las personas, bienes y medio ambiente.*
- *En la ejecución de las obras que deriven de este Plan Parcial se deberá cumplir con lo establecido en la normativa sectorial vigente sobre atmósfera, residuos, suelos contaminados y vertidos.*
- *Los vertidos al alcantarillado o a Dominio Público Hidráulico, deberán de ser autorizados por el ayuntamiento de Murcia o la Confederación Hidrográfica del Segura (CHS), respectivamente.*
- **Calidad del aire**
 - *Se deberá considerar el Plan de Mejora de la Calidad del Aire la Región de Murcia 2016-2018, aprobado mediante Resolución de 20 de enero de 2016, de la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental, por la que se hace pública la aprobación del Plan de Mejora de la Calidad del Aire de la Región de Murcia 2016-2018 (B.O.R.M. 12/02/2016)*
 - *Se deberá garantizar la compatibilidad de la actuación prevista con los usos existentes y próximos, al objeto de impedir riesgos o daños al medio ambiente o la seguridad y salud de las personas, evitando de manera Parcial las potenciales molestias que pueden ocasionarse a los vecinos o lugares en que se ejerzan actividades económicas. Asimismo, se considerará la sinergia que produzcan diferentes actividades que se puedan desarrollar.*
- **Residuos**
 - *Con carácter general, el Plan Parcial estará sujeto a los requisitos establecidos en la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, en la Ley 11/1997, de 24 de abril, de envases y residuos de envases, y en el Real Decreto 782/1998 que lo desarrolla, con la Ley 4/2009, de 14 de Mayo, de Protección Ambiental Integrada, con la demás normativa vigente que le sea de aplicación y con las obligaciones emanadas de los actos administrativos tanto precedentes como posteriores, otorgados para su funcionamiento y normas que se establezcan reglamentariamente en la*

materia que le sean de aplicación.

- Los residuos generados durante la ejecución de las obras que se deriven del Plan Parcial serán gestionados de acuerdo con la normativa en vigor, entregando los residuos producidos a gestores autorizados para su valorización, o eliminación y de acuerdo con la prioridad establecida por el principio jerárquico de residuo; en consecuencia, con arreglo al siguiente orden: prevención, preparación para la reutilización, reciclado, otro tipo de valorización (incluida la valorización energética) y la eliminación, en este orden y teniendo en cuenta la mejor técnica disponible. Para lo cual previa identificación, clasificación, o caracterización -en su caso- serán segregados en origen, no se mezclarán ni diluirán entre sí ni con otras sustancias o materiales y serán depositados en envases seguros y etiquetados.
- La ejecución de las obras que se deriven del Plan Parcial 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 de construcción y demolición y de acuerdo con su artículo 5, dispondrá de un plan que refleje las medidas adoptadas para dar cumplimiento a las obligaciones que incumban en relación con los residuos de construcción y demolición que se vayan a producir en la obra, formando éste parte de los documentos contractuales de la misma. Se incluirá un estudio de gestión de residuos de construcción y demolición, que contendrá como mínimo lo indicado en el Art. 4.1.a) del R.D. 105/2008.
- Así mismo, todos los residuos generados durante la ejecución de las obras que se deriven del Plan Parcial:
 - » Deben ser envasados, en su caso etiquetados, y almacenados de modo separado en fracciones que correspondan, como mínimo según cada uno de los epígrafes de seis dígitos de la Lista Europea de Residuos vigente (LER).
 - » El almacenamiento de residuos peligrosos se realizará en condiciones adecuadas de higiene y seguridad, impidiendo la entrada de agua de lluvia, sobre solera impermeable, disponiendo de sistemas de retención para la recogida de derrames, y cumpliendo con las medidas en materia de seguridad marcadas por la legislación vigente; además no podrán ser almacenados los residuos no peligrosos por un periodo superior a dos años cuando se destinen a un tratamiento de valorización o superior a un año, cuando se destinen a un tratamiento de eliminación y en el caso de los residuos peligrosos por un periodo superior a seis meses, indistintamente del tratamiento al que se destine.
 - » Las condiciones para la identificación, clasificación y caracterización, en su caso, etiquetado y almacenamiento darán cumplimiento a lo establecido en la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, el REGLAMENTO (UE) N° 1357/2014 DE LA COMISIÓN y la DECISIÓN DE LA COMISIÓN 2014/955/UE, ambas de 18 de diciembre de 2014.
 - » Con el objetivo de posibilitar la trazabilidad hacia las operaciones de tratamiento final más adecuadas, se han de seleccionar las operaciones de tratamiento que según la legislación vigente, las operaciones de gestión realizadas en instalaciones autorizadas en la Región o en el territorio nacional, o -en su caso- a criterio del órgano ambiental autonómico de acuerdo con los recursos contenidos en los residuos, resulten prioritarias según la Jerarquía de residuos establecida en el artículo 8 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, en según el siguiente orden de prioridad: prevención, preparación para la reutilización, reciclado, otro tipo de valorización, incluida la valorización energética y eliminación atendiendo a que:

1. Todos los residuos deberán tratarse de acuerdo con el principio de jerarquía de residuos. No obstante, podrá apartarse de dicha jerarquía y adoptar un orden distinto de prioridades en caso de su justificación ante el órgano ambiental autonómico (y previa aprobación por parte de éste), por un enfoque de “ciclo de vida” sobre los impactos de generación y gestión de esos residuos y en base a:
 - Los principios de precaución y sostenibilidad en el ámbito de la protección medioambiental.
 - La viabilidad técnica y económica.
 - Protección de los recursos.
 - El conjunto de impactos medioambientales sobre la salud humana, económicos y sociales.
2. Los residuos deberán ser sometidos a tratamiento previo a su eliminación salvo que se justifique ante el órgano ambiental autonómico (y previa aprobación por parte de ésta) de que dichos tratamientos, no resulta técnicamente viables o quede justificado por razones de protección de la salud humana y del medio ambiente de acuerdo con el artículo 23.1 de la Ley 22/2011, de 28 de julio.
 - Se estará a lo dispuesto en la Ley 11/1997, de 24 de abril, de envases y residuos de envases, en el Real Decreto 782/1998, de 30 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para el desarrollo y ejecución de la Ley 11/1997 y en el Real Decreto 252/2006, de 3 de marzo, por el que se revisan los objetivos de reciclado y valorización establecidos en la Ley 11/1997, de 24 de abril, por el que se modifica el Reglamento para su ejecución, aprobado por el Real Decreto 782/1998, de 30 de abril.

- **Protección de los Suelos.**

- Con carácter general, se estará a lo dispuesto en el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, en su caso, a la legislación autonómica de su desarrollo y la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, y además:
 - » No se dispondrá ningún envase, depósito o almacenamiento de residuos sobre el mismo suelo o sobre una zona conectada a red de recogida y evacuación de aguas.
 - » En las áreas donde se realice la carga, descarga, manipulación, almacenamiento, u otro tipo de operación con materiales contaminantes o residuos que puedan trasladar constituyentes contaminantes de carácter peligroso a las aguas o al suelo, será obligada la adopción de un sistema pasivo de control de fugas y derrames específico para los mismos.
 - » Los residuos producidos tras una fuga, derrame o un accidente (incendio y consiguientes operaciones de extinción, etc.), así como los materiales contaminantes procedentes de operaciones de mantenimiento, reparación, limpieza, lavado, etc., de instalaciones, vehículos, recipientes o cualquier otro equipo o medio utilizado serán controlados, recogidos y tratados, recuperados o gestionados de acuerdo con su naturaleza.
 - » Cuando durante el desarrollo de la ejecución de la obra civil se produzca una situación anómala o un accidente que pueda ser causa de contaminación

del suelo, el titular de la citada actividad deberá comunicar, urgentemente si es en la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, dicha circunstancia a la Dirección General de Medio Ambiente. En cualquier caso, el titular utilizará todos los medios a su alcance para prevenir y controlar, al máximo, los efectos derivados de tal situación anómala o accidente.

- *El proyecto que se redacte para la ejecución de las obras que se deriven del Plan Parcial observará en todo momento, durante la renovación, los principios de respeto al medio ambiente comunes a toda obra civil, como son evitar la emisión de polvo, ruido, vertidos de maquinaria por mantenimiento, etc.*

CAPÍTULO 6. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO NATURAL Y CAMBIO CLIMÁTICO DEL PLAN PARCIAL ZI1-M3

Para la regulación de la protección del Medio Ambiente y Cambio Climático, se cumplirá lo que se establece en las Normas Urbanísticas del PGMO y aquellas disposiciones complementarias o de mayor rango que le puedan afectar.

ART. 52 CONDICIONES SOBRE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO NATURAL Y CAMBIO CLIMÁTICO.

A continuación, se recogen condiciones que han de ser tenidas en cuenta en el Proyecto de Urbanización y futuras edificaciones:

➤ **CONSIDERACIONES RELATIVAS A LA CONCEPCIÓN Y APROBACIÓN DE LOS PROYECTOS DE OBRAS DE URBANIZACIÓN RESULTANTES EN SU CASO.**

Medida 1. Cálculo y compensación de la pérdida de reservas de carbono por transformación de los suelos afectados por proyectos de obras de urbanización 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 obras de urbanización, 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 utilizaron los criterios y métodos señalados en “Documentación de apoyo para el cálculo de reservas de carbono en el procedimiento de evaluación ambiental”:

[http://www.carm.es/web/pagina?IDCONTENIDO=9665&IDTIPO=100&RASTRO=c866\\$m](http://www.carm.es/web/pagina?IDCONTENIDO=9665&IDTIPO=100&RASTRO=c866$m)

La compensación será preferentemente mediante emisiones evitadas por desarrollo de energías alternativas/renovables o cualquier otro tipo de actuación 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 obras de urbanización resultantes en su caso, en la fase de obras.

Se deben 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. Por tanto, 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. 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.

Los proyectos de obras contemplarán 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 a los proyectos 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 a los proyectos 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.).

Medida 6. Incorporar vegetación arbórea de hoja caduca en las aceras y demás infraestructuras a los proyectos 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 resultante 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.

➤ **CONSIDERACIONES RELATIVAS A LA CONCESIÓN DE LICENCIAS DE EDIFICACIÓN RESULTANTES EN SU CASO.**

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 (Documentación de apoyo para el cálculo de reservas de carbono en el procedimiento de evaluación ambiental):

[http://www.carm.es/web/pagina?IDCONTENIDO=9665&IDTIPO=100&RASTRO=c866\\$m](http://www.carm.es/web/pagina?IDCONTENIDO=9665&IDTIPO=100&RASTRO=c866$m)

La compensación será preferentemente mediante emisiones evitadas por desarrollo de energías alternativas/renovables o cualquier otro tipo de, 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.

Se deben 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. Por tanto, 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, 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 cubico 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. Para garantizar el cumplimiento de esta obligación, la aprobación del proyecto y, en consecuencia, la licencia de edificación quedará condicionada a que se incluya la información solicitada en un anejo específico del proyecto con el nombre de anejo de contribución a la adaptación al cambio climático mediante Captura y aprovechamiento el agua de lluvia.

Medida 4. Los proyectos de edificación deberán diseñarse para reducir el consumo energético y aplicar todas las posibilidades de producción de energía de origen renovable (más allá de la exigida para compensar emisiones).

En relación con el consumo energético, se deben impulsar medidas de eficiencia energética (iluminación, climatización, equipos, etc.), potenciando el uso de energías renovables y minimizando los consumos energéticos. Por tanto, se propone que el proyecto de edificación incorpore, salvo inviabilidad técnica o económica del proyecto debidamente justificada, la instalación de energía solar fotovoltaica o cualquier otro tipo de renovables en el ámbito del proyecto que permita el autoconsumo de energía. Se deberán primar aquellas opciones que no consuman suelo, como por ejemplo la instalación en las cubiertas de edificios o pérgolas para aparcamiento y sombreado en el ámbito del proyecto de edificación, que permitan disminuir el gasto energético.

Para garantizar el cumplimiento de esta obligación, se propone que el proyecto incluya los aspectos señalados en relación con la producción y consumo de energía

renovable en un anejo específico (con el nombre de Generación y consumo de energías renovables más allá de la exigida para compensar emisiones).

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.

➤ **CONSIDERACIONES RELATIVAS A LA CONCESIÓN DE LICENCIAS PARA OBRAS Y/O ACTIVIDADES NO CONTEMPLADAS ANTERIORMENTE.**

Medida 1. Minimización de la ocupación de nuevo suelo y compensación de la destrucción de su capacidad de sumidero de CO₂.

Se deben contemplar los siguientes objetivos:

- Limitar al máximo la ocupación de terrenos agrícolas o naturales para transformarlos en suelos sellados (viales, aceras, aparcamientos, edificios).

- Reutilizar suelos que fueron ocupados en el pasado.

- Compensar la destrucción de la capacidad de sumidero del suelo y la vegetación finalmente transformados.

En los proyectos sometidos a la consideración municipal se incorporarán las medidas que permitan compensar el carbono destruido del total del stock de carbono contenido en el suelo y la vegetación, que ha quedado ocupado o transformado. La compensación se debe concretar mediante la incorporación de un anejo específico en el proyecto de obras para la licencia de obras, o en el proyecto de actividad para licencias de actividad.

Las obligaciones anteriores no se aplicarán a aquellos proyectos que ocupen o se instalen sobre terrenos ya utilizados en el pasado o bien recuperen terrenos industriales degradados.

Medida 2. Compensación de las emisiones de directa responsabilidad (alcance 1 de la huella de carbono) por las obras, así como por el funcionamiento en su caso, de las futuras actividades a implantar sometidas a licencia de obras y en su caso de actividad.

En la toma de decisiones municipales, se tomará en consideración el objetivo de reducción o compensación del 26% las emisiones de directa responsabilidad o alcance 1 que se generen durante las obras y su posterior funcionamiento en su caso (licencia de obras y licencia de actividad).

En los proyectos sometidos a la consideración municipal se incorporarán las medidas para compensar las emisiones en los términos señalados. La compensación se debe concretar

Medida 3. Reducción del daño por torrencialidad de las precipitaciones evitando el sellado (impermeabilización) del suelo y aumento de la captura y utilización del agua de lluvia.

En la toma de decisiones municipales, se tomará en consideración el sellado o impermeabilización del suelo implicado y la necesidad de que se capture y aproveche el agua de lluvia incidente. Por tanto, se deben contemplar los siguientes objetivos:

- Reducir el sellado del suelo, manteniendo espacios para la vegetación de hoja caduca que contribuya mediante la evapotranspiración y el sombreado a reducir el efecto de isla de calor urbana.
- Limitar la impermeabilidad del suelo y contribuir a reducir los daños por la torrencialidad de las precipitaciones.
- Aumentar la captura y utilización del agua de lluvia, tanto a nivel de proyectos (captura del agua de lluvia sobre las cubiertas de los edificios industriales, comerciales y residenciales), como a nivel de planes. En el caso del planeamiento urbanístico, además de la captura de agua en edificios, es necesario contemplar sistemas de drenaje sostenible (como señala el Real Decreto 638/2016) y medidas basadas en la naturaleza que permitan capturar y utilizar la mayor cantidad posible del agua de lluvia de viales, aceras y aparcamientos, como es el caso de jardines de agua o zonas de infiltración forzada para captura y aprovechamiento del agua.

Para cumplir con los objetivos señalados en este artículo, los proyectos incluirán la red de aguas pluviales separada de la de alcantarillado, las zonas de infiltración forzada y los depósitos de almacenamiento del agua recogida. Asimismo, contendrán las

características de permeabilidad de aceras, viales y demás elementos necesarios que permitan justificar que se cumplirá con el objetivo de capturar el máximo de agua de lluvia posible no capturada por los edificios, así como el de reducir los efectos negativos de torrencialidad e inundación derivados del sellado del suelo. La recogida de pluviales debe permitir el riego del arbolado de hoja caduca que reducirá el efecto de isla de calor urbana. Para este riego no se podrá utilizar agua potable procedente de la red municipal.

Medida 4. Obligación de que los "centros de atracción de viajes o áreas generadoras de alta movilidad" incorporen planes de movilidad sostenible y contribuyan a fomentar la electromovilidad.

En la toma de decisiones municipales, se tomará en consideración la necesidad de limitar el tráfico urbano. El tráfico urbano, además de ser el más importante emisor de gases de efecto invernadero, es un emisor de peligrosos contaminantes para la salud. A diferencia de los grandes focos de emisión industriales, los vehículos que conforman el tráfico urbano emiten en el centro de las ciudades y a nivel del suelo, cerca de donde respira la población infantil. La reducción de emisiones de gases de efecto invernadero, reduciendo el tráfico lleva aparejados beneficios directos para la salud. Un menor daño para la salud supone un mayor ahorro en la factura de los servicios de salud.

El Ayuntamiento, en la medida de sus posibilidades, impulsará y apoyará los modos de transporte con menores emisiones de gases de efecto invernadero, fomentando los desplazamientos a pie, el desarrollo de planes empresariales de movilidad sostenible y el apoyo al vehículo eléctrico y al uso de la bicicleta, a través de medidas de discriminación positiva.

Los espacios donde se pretendan desarrollar los grandes centros comerciales, culturales y deportivos, las actividades laborales (polígonos industriales) y de enseñanza (universitaria), son grandes puntos de atracción de viajes (movilidad obligada), que se realizan mayoritariamente en vehículo privado, teniendo este una ocupación muy baja. Para conseguir una reducción de los viajes cotidianos en coche es necesario que estos grandes "centros de atracción de viajes" elaboren Planes de Movilidad para incrementar los desplazamientos de los trabajadores o visitantes mediante desplazamientos a pie o bien mediante otros modos de transporte sostenibles.

A los efectos de cumplir con los objetivos señalados, las actividades que soliciten licencia de actividad o licencia de ampliación de actividad, definidas como "centros de atracción de viajes o áreas generadoras de alta movilidad", estarán obligadas a:

- Incorporar un Plan de movilidad sostenible, que reduzca la movilidad obligada y aporte alternativas al transporte basado en el vehículo privado de combustibles fósiles.
- Incorporar en los aparcamientos equipamiento para la electromovilidad en al menos una de cada 10 plazas.

El Plan de movilidad sostenible formará parte de la memoria que deberá presentarse para solicitar la licencia o el cambio en la licencia de actividad o de obras como anejo específico con el nombre de Plan de movilidad sostenible. Igualmente, el equipamiento para la electromovilidad formará parte del proyecto presentado para obtener la licencia municipal como anejo específico con el nombre de equipamiento para la electromovilidad.

Será obligatoria la formulación de un plan de movilidad específico entre otros en los siguientes casos:

- Centros logísticos basados en modos de transporte motorizados.
- Centros comerciales de 5.000 m² o más de superficie comercial en los municipios de menos de 50.000 habitantes y 10.000 m² en los de más de 50.000 habitantes.
- Áreas residenciales de más de 200 viviendas unifamiliares aisladas o adosadas o pareadas.
- Áreas o instalaciones destinadas a la actividad productiva en donde se prevean más de 250 puestos de trabajo.

Los planes de movilidad referentes a las implantaciones señaladas en el punto anterior evaluarán la demanda asociada a la nueva implantación e indicarán las soluciones en orden a atenderlas debidamente bajo los principios de la economía baja en carbono y la ecoeficiencia. En todo caso, constarán de una conexión peatonal-ciclista con los núcleos urbanos y centros de actividad próximos y otras alternativas al conjunto de modos motorizados. Las propuestas del plan correrán por cuenta del promotor de la nueva implantación. Para ello, se podrán utilizar los procedimientos de depósito, garantía, aval, u otro que se estime adecuado. En caso de incumplimiento por parte del promotor del plan o de la resolución que lo apruebe, el Ayuntamiento aplicará tales cantidades a la ejecución de las obras previstas en dicho plan.

➤ **COMPENSACIÓN DE EMISIONES.**

Cabe señalar que se priorizarán las opciones de reducción frente a las de compensación. La compensación de emisiones se planteará mediante emisiones evitadas (energías renovables o cualquier otro tipo de acción), o mediante una absorción equivalente a la reducción de emisiones necesaria (creación de sumideros). Dentro de las opciones de compensación por emisiones evitadas son de especial interés aquellas que son ecoeficientes (es decir son económicamente favorables además de ambientalmente correctas) como son las basadas en energías renovables. La compensación a través de energías renovables tiene además de ventajas económicas, entre otras la ventaja de la fácil comprobación de su instalación y la previsibilidad del rendimiento de la compensación. Por tanto, la compensación se llevará a cabo, preferentemente, mediante emisiones evitadas a través de la instalación de energía solar fotovoltaica o cualquier otro tipo de renovables que permita el autoconsumo de energía. Cuando la compensación se lleve a cabo mediante emisiones evitadas a través de la instalación de energía solar fotovoltaica, se deberá primar aquellas opciones que no consuman suelo.

Con respecto a la absorción en sumideros como opción de compensación, sólo se considerarán los tipos de sumideros y metodologías de cálculo para cuantificar la compensación que utiliza actualmente el Registro Nacional de Huella de Carbono, incluyendo factores de absorción oficiales. De la misma forma, para estimar las emisiones evitadas se utilizarán los factores de emisión oficiales y, preferentemente, los utilizados por el referido Registro Nacional y Proyectos Clima. En todo caso, las actuaciones de compensación que se propongan deberán integrarse y compatibilizarse con aquellas relativas a integración paisajística, biodiversidad, restauración, etc.; asegurando su viabilidad.

El proyecto o proyectos asociados a las medidas de compensación deberán obtener todas aquellas autorizaciones, permisos y licencias que sean exigibles según la legislación vigente.

➤ **SUMINISTRO DE INFORMACIÓN.**

Se propone que se incorpore al Programa de Vigilancia Ambiental la obligatoriedad de comunicar el resultado alcanzado por la reducción y/o compensación. Igualmente, formará parte del Programa de Vigilancia Ambiental la memoria de actuaciones (medidas y en su caso obras) llevadas a cabo que incluya datos cuantitativos sobre la eficacia alcanzada por las medidas implantadas.

CAPÍTULO 7. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL DEL PLAN PARCIAL ZI1-M3

Para la regulación de la protección del Patrimonio Cultural, se cumplirá lo que se establece en las Normas Urbanísticas del PGMO y aquellas disposiciones complementarias o de mayor rango que le puedan afectar.

ART. 53 CONDICIONES SOBRE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL.

A continuación, se recogen condiciones que han de ser tenidos en cuenta en el Proyecto de Urbanización y futuras edificaciones:

El "ESTUDIO DE DOCUMENTACIÓN EXHAUSTIVA (FICHA DESCRIPTIVA, PLANIMETRÍAS CON PLANTAS Y ALZADOS Y DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA) DE LOS ELEMENTOS ETNOGRÁFICOS DETECTADOS EN LA PROSPECCIÓN ARQUEOLÓGICA" deberá de incorporarse a las medidas de corrección de impactos que se estimen necesarias en relación al Proyecto de Plan Parcial Sector ZI1-M3.

CAPÍTULO 8. OTRAS PROTECCIONES DEL PLAN PARCIAL ZI1-M3

En el Documento Ambiental Estratégico para la E.A.E. simplificada del Plan Parcial ZI1-M3 se recogen medidas preventivas y correctoras de los potenciales impactos producidos por la actuación que a continuación se reproducen:

ART. 54 MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y CORREGIR LOS EFECTOS NEGATIVOS RELEVANTES EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN PLAN PARCIAL, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO

A. FASE DE PLANIFICACIÓN (PREVIA A LA CONSTRUCCIÓN)

1. Medidas previstas para prevenir, reducir y corregir los efectos negativos relevantes en el medio físico

Medidas previstas sobre la atmósfera

- En las normas urbanísticas del Plan Parcial se deberá recoger que las futuras licencias de obra y actividad, se condicionarán al proyecto de edificación que concrete criterios constructivos para garantizar el cumplimiento de los niveles acústicos, en función de los usos propuestos en el Plan Parcial.

- En las normas urbanísticas del Plan Parcial se recogerá, la obligación de que las licencias de obra de los edificios quedarán condicionadas a que los proyectos constructivos que incluyan medidas de prevención de la contaminación lumínica del alumbrado exterior y eficiencia energética, como: cubrir mediante energías alternativas el consumo de electricidad de los elementos comunes.

Medidas previstas sobre el cambio climático

- En normativa se debería recoger la exigencia del cálculo de huella de carbono de las obras y la compensación del 26% de las mismas, según requerimiento del Reglamento (UE) 2018/842 del PARLAMENTO EUROPEO y del CONSEJO de 30 de mayo de 2018.
- En normativa se debería recoger la exigencia de compensar el 100% de las emisiones por destrucción de la capacidad de sumidero en el suelo, incorporando esta condición en el proyecto de obras de edificación; dado que el Plan Parcial, implica la transformación de suelo con un estado físico naturalizado para transformarlo en suelo sellado tras urbanización y edificación.
- La normativa recogerá, la obligación de que las licencias de obra de los edificios quedarán condicionadas a que los proyectos constructivos incluyan los aspectos del diseño y demás elementos necesarios que permitan justificar que se cumplirá con el objetivo de consumo casi nulo de energía de origen fósil, establecido en la 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. Dicha Disposición recoge textualmente lo siguiente:

Edificios de consumo de energía casi nulo" la obligación de que:

1. Todos los edificios nuevos que se construyan a partir del 31 de diciembre de 2020 serán edificios de consumo de energía casi nulo¹²¹. Los requisitos mínimos que deberán satisfacer esos edificios serán los que en su momento se determinen en el Código Técnico de la Edificación.

- La normativa del Plan Parcial, recogerá la obligación de que las licencias de obra quedarán condicionadas a que los proyectos de urbanización incluyan parámetros de ecoeficiencia, economía circular, reciclaje de residuos de la construcción, eficiencia energética que permitan justificar que se cumplirá con el objetivo de introducir soluciones para paliar efectos climatológicos. Se reflejan a continuación algunas medidas de ahorro energético que deberían ser tenidas en cuenta en la fase de planificación:
 - El alumbrado de la vía pública deberá proyectarse bajo criterios de eficiencia y ahorro energético, reduciendo el resplandor luminoso nocturno y adecuada gestión de residuos generados por los mismos. Para ello las farolas se alimentarán de energía solar o incorporan

tecnologías de alta eficiencia energética, los niveles de iluminación alcanzados serán los adecuados para cada tipo de vía y no podrán proyectar haz de luz en sentido ascendente o hacia el cielo.

- Las nuevas edificaciones deberán contemplar el uso de instalaciones solares térmicas para agua caliente sanitaria que satisfagan al menos el 60% de las necesidades de cada vivienda.
- Las nuevas edificaciones deberán buscar la mayor eficiencia energética posible para lo cual se tendrá en cuenta su diseño, orientación, materiales y la incorporación de elementos que contribuyan a un mayor confort térmico tales como repisas, toldos, vegetación, etc.

Medidas previstas sobre la tierra (geología, geomorfología y suelo)

- El proyecto de construcción incluirá el Estudio de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición, de acuerdo con lo establecido en el RD 105/2008 por el que se regula la producción y gestión de los citados residuos.
- El Contratista de la obra presentará una comunicación previa al inicio de las actividades de producción y gestión de residuos ante el órgano ambiental competente; tal y como recoge el artículo 29 de la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados.

2. Medidas previstas para prevenir, reducir y corregir los efectos negativos relevantes en el medio perceptual (paisaje)

- Las actuaciones desarrolladas en el ámbito del Plan Parcial estarán adaptadas e integradas en el paisaje.
- Las tipologías y lenguajes arquitectónicos desarrollados en el Plan Parcial serán acordes con el carácter local. Los emplazamientos de las infraestructuras serán de baja accesibilidad visual, garantizándose la misma, si fuera necesario, mediante la creación de pantallas visuales vegetales.

3. Medidas previstas para prevenir, reducir y corregir los efectos negativos relevantes en el medio biótico

- Prohibición de uso de especies exóticas e invasoras o con potencial invasor en todo el ámbito del Plan Parcial.

4. Medidas previstas para prevenir, reducir y corregir los efectos negativos relevantes en el medio socioeconómico

Medidas previstas sobre la población

- Se establecerán medidas para prevenir el deterioro de la calidad del aire y del afección a la población por la contaminación atmosférica: para ello antes de comenzar las obras, se deberán estudiar los recorridos de la maquinaria y de los vehículos pesados así como el emplazamiento de las instalaciones de obra y demás estructuras temporales de forma que la contaminación atmosférica generada por las diferentes actuaciones llevadas a cabo en dichos emplazamientos no produzcan graves molestias sobre la población. En este sentido, se adoptarán las medidas oportunas para intentar alejar el tráfico de los vehículos de obra por zonas urbanas, principalmente los pesados.

Medidas ante posibles afecciones en lugares afectados por riesgos naturales y tecnológicos

- Deberá elaborarse Planes de Autoprotección ante movimientos sísmicos, incendios forestales, accidentes químicos y accidentes de mercancías peligrosas.

B. FASE DE CONSTRUCCIÓN

Estas medidas se aplicarán, una vez aprobado el Plan Parcial y los proyectos de urbanización correspondiente.

1. Medidas previstas para prevenir, reducir y corregir los efectos negativos relevantes en el medio físico**Medidas previstas sobre la atmósfera****Medidas previstas para reducir el polvo**

- Se evitará que durante los movimientos de tierra y la carga o descarga de material pulverulento en los camiones el polvo afecte a las parcelas adyacentes a la obra. Para ello se procederá, si fuera necesario, al riego continuo del material durante los movimientos de tierra, al riego de los caminos de salida o entrada de vehículos en la obra, zonas de instalaciones y parques de maquinaria o incluso dejar de manipular tierra los días especialmente ventosos.
- Los vehículos que transporten los áridos o cualquier otro material pulverulento tomarán las medidas necesarias (cubrir con lonas) para que no se produzcan derrames o voladuras.
- La circulación de los camiones que accedan o salgan de la obra se hará a velocidades inferiores a 30 km. mientras circulen por pistas de tierra.

Medidas previstas para reducir las emisiones de gases contaminantes

- Para minimizar las emisiones atmosféricas producidas por la maquinaria de obra, ésta deberá someterse a las correspondientes revisiones periódicas y actuaciones de mantenimiento, con el fin de reducir las emisiones de CO, NOx, HC, PB, que deberán atenerse a la legislación vigente.

Medidas previstas para reducir las emisiones de ruido.

- El Contratista deberá utilizar únicamente maquinaria y equipos que cumplan los niveles de emisión sonora a que obliga la normativa vigente.
- Durante la fase de construcción se deberá dotar a las máquinas ejecutoras de los medios necesarios para minimizar los ruidos (utilización de compresores y maquinaria de bajo nivel sónico, revisión y control periódico de los silenciadores de los motores, utilización de revestimientos elásticos etc.).
- Los trabajos que generen ruido elevado se realizarán en periodo diurno únicamente (8-22 h).

Medidas previstas para reducir las emisiones lumínicas

- Las luminarias usadas en el alumbrado exterior serán tales que en ningún caso el flujo luminoso sobrepase el plano paralelo a la horizontal y, por tanto, no se dirigirán rayos de luz hacia el cielo. Para su cerramiento inferior se usarán preferentemente vidrios planos, o en su defecto, ligeramente curvos, evitando siempre cualquier otro tipo.
- Las luminarias serán lo más cerradas posibles para que el polvo y la suciedad no provoquen opacidad y pérdida de reflexión.
- El tipo de lámparas será de espectro poco contaminante y gran eficacia luminosa, preferentemente de vapor de sodio a baja presión (VSBP) o de vapor de sodio a alta presión (VSAP), con una potencia adecuada al uso.
- Reducir el consumo en las horas de menor actividad mediante el empleo de reductores de flujo en la red pública o el apagado selectivo de luminarias.
- El ángulo de inclinación del foco respecto del objeto no debe ser superior a 70° e idealmente debería ser inferior a 10°.

Medidas previstas sobre la tierra (geología, geomorfología y suelo)

- Jalonación adecuada de la zona de actuación
- Los materiales que procedan de la excavación de la obra, tierras y escombros serán depositados en vertedero autorizado o destinados a su valorización (en el caso de las tierras vegetales se conservarán para su posterior uso en zonas verdes). Otros residuos como chatarras, baterías

usadas, envases y embalajes desechados deberán ser entregados a gestores autorizados.

- Los materiales de préstamo necesarios en las obras se obtendrán de canteras activas autorizadas. No se abrirán canteras exprofeso para esta obra.
- En todas las zonas que necesitan ser excavadas o rellenadas para llegar a los niveles diseñados, la tierra vegetal se retira antes del movimiento del subsuelo. Para proteger la estructura de la tierra vegetal lo mejor que se pueda, solo se retirará cuando las condiciones meteorológicas sean idóneas y en la medida de lo posible que el trabajo este organizado de manera que se permita la utilización en otra zona para minimizar el transporte o amontonarla. Las operaciones de tierra vegetal serán controladas muy de cerca para procurar que la tierra no se pierda ni se contamine.
- Los aceites usados procedentes de la maquinaria empleada, en el caso de ser cambiados en la propia obra, serán almacenados correctamente y enviados a los centros de gestores autorizados.
- En el caso de realizarse el mantenimiento de maquinaria en la propia obra, éstos se realizarán sobre una zona destinada exclusivamente para ello (concretamente señalado e impermeabilizado) y los residuos derivados de dichas labores, serán almacenados correctamente y entregados a gestor autorizado.
- Las distintas hormigoneras que se empleen en la obra se lavarán en sus plantas de origen.
- El almacenaje de los residuos peligrosos no superará los 6 meses para ser entregado a gestor autorizado.
- Retirada de todas las instalaciones portátiles utilizadas una vez finalizada la obra, así como adecuar el emplazamiento afectado mediante la eliminación o destrucción de todos los restos fijos de las obras, especialmente las coladas de hormigón de desecho y, en general, cualquier cimentación de instalaciones utilizada durante la ejecución de las obras.

2. Medidas previstas para prevenir, reducir y corregir los efectos negativos relevantes en el medio perceptual (paisaje)

Tras la ejecución de las obras 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.

3. Medidas previstas para prevenir, reducir y corregir los efectos negativos relevantes en el medio biótico

No se establecen medidas sobre los espacios protegidos, áreas de interés natural y cultural ni sobre la biodiversidad ya que no se prevén efectos significativos sobre estos aspectos del medio.

Medidas previstas para reducir los efectos sobre la flora, vegetación y hábitat

- Los ejemplares de flora protegida, *Chamaerops humilis* y *Tamarix canariensis*, catalogados como de Interés Especial en el Decreto 50/2003, deberán ser conservados in situ o trasplantados a las zonas verdes, antes de comenzar las obras y previa autorización administrativa. En caso de ser conservados in situ deberán señalizados, antes de las obras, para evitar su afección por circulación de vehículos y maquinaria.
- A fin de integrar la actuación en el entorno y fomentar la biodiversidad local se cumplirán los criterios siguientes, a la hora de diseñar las zonas ajardinadas:
 - No se utilizarán en ningún caso especies exóticas o invasoras.
 - No se utilizarán en ningún caso especies alóctonas o foráneas, incluidas la familia de las palmeras (*Palmae*), a excepción del palmito (*Chamaerops humilis*).
 - En las zonas ajardinadas se optará por especies de la flora autóctona, perfectamente adaptadas a soportar amplios periodos de estrés hídrico y por tanto con menos necesidades de riego; incluyendo los céspedes. Las especies a escoger para implantar en las zonas ajardinadas serán preferiblemente las siguientes: *Anthyllis cytisoides* (albaida), *Chamaerops humilis* (palmito), *Cistus albidus* (estepa blanca), *Genista umbellata* (bolina), *Helianthemum almeriense* (mata turquera), *Helichrysum decumbens* (siempre viva), *Pistacia lentiscus* (lentisco), *Rosmarinus officinalis* (romero), *Stipa tenacissima* (esparto) y *Thymus hyemalis* (tomillo).

Medidas previstas para reducir los efectos sobre la fauna.

- Se adecuará el calendario de obras a la época de cría o nidificación de la fauna, por este motivo los trabajos de desbroce y eliminación de la vegetación no debería coincidir con la época de cría del mayor número de especies (marzo – junio, ambos inclusive).
- Con el fin de evitar molestias a la fauna por las emisiones lumínicas, el tipo de iluminación a emplear en viales y zonas verdes proyectará la luz hacia el suelo.
- El tendido eléctrico será subterráneo.

4. Medidas previstas para prevenir, reducir y corregir los efectos negativos relevantes en el medio socioeconómico

- Se establecerá los sistemas de señalización e información, activos o pasivos, adecuados a la presencia de la zona de obras o actividades extractivas: señales de tráfico, presencia de trabajadores que regulen el movimiento de maquinaria de obra, etc., de acuerdo con la normativa vigente en la materia.
- Los proyectos de edificación contarán con un Estudio o Plan de Seguridad y Salud que garantice la correcta ejecución de las obras tal como exige la normativa vigente.

C. FASE DE FUNCIONAMIENTO

Estas medidas deben ser recogidas en los proyectos que se desarrollen una vez aprobado el Plan Parcial; no obstante, se recogen a continuación una serie de medidas que se deben tener en cuenta en la limpieza y mantenimiento de zonas públicas (viario y zonas verdes).

1. Medidas previstas para prevenir, reducir y corregir los efectos negativos relevantes en el medio físico

Medidas previstas sobre la tierra (geología, geomorfología y suelo)

- Los residuos asimilables a urbanos serán retirados por el servicio municipal de recogida de basuras para su traslado a planta de tratamiento o vertedero autorizado.
- Los biocidas y sustancias a utilizar en el cuidado de zonas verdes deberán contar con la correspondiente autorización del órgano competente. Los envases y residuos de envases que contengan esas sustancias serán gestionados adecuadamente, entregándolos a gestor autorizado.
- Se debe controlar al máximo las dosis de fertilizantes y plaguicidas empleados en el mantenimiento de las zonas verdes (al menos el 50 % del nitrógeno aportado en el abono no es utilizado por la planta y escapa al subsuelo).

2. Medidas previstas para prevenir, reducir y corregir los efectos negativos relevantes en el medio perceptual (paisaje)

No se estima necesario establecer medidas en la fase de funcionamiento.

3. Medidas previstas para prevenir, reducir y corregir los efectos negativos relevantes en el medio biótico

Medidas previstas para sobre la flora y vegetación

- Las especies empleadas en el diseño de los jardines serán autóctonas de la zona. Se prohibirá el uso de especies exóticas invasoras en espacios libres o zonas verdes públicas y privadas.
- Para las zonas verdes se optará por especies de la flora autóctona, perfectamente adaptadas a soportar amplios periodos de estrés hídrico y por tanto con menos necesidades de riego. Esta recomendación debe incluir a las especies utilizadas como tapizantes sustituyendo a las especies clásicas usadas en céspedes, con ello se conseguirá un importante ahorro en agua.

4. Medidas previstas para prevenir, reducir y corregir los efectos negativos relevantes en el medio socioeconómico

No se estima necesario establecer medidas en la fase de funcionamiento.

ART. 55 DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN PARCIAL

1. Objetivos del programa de seguimiento ambiental

Los objetivos perseguidos en el programa de seguimiento ambiental son los siguientes:

- Controlar la correcta ejecución de las medidas correctoras previstas en el Documento Ambiental Estratégico y a los criterios establecidos en el Informe Ambiental Estratégico, si fuera necesario.
- Comprobar la eficacia de las medidas protectoras y correctoras establecidas y ejecutadas. Cuando tal eficacia se considere insatisfactoria, determinar las causas y establecer los remedios adecuados.
- Detectar impactos no previstos en el Documento Ambiental Estratégico y prever las medidas adecuadas para reducirlos, eliminarlos o compensarlos.
- Proporcionar información de aspectos medioambientales poco conocidos.

2. Indicadores de seguimiento ambiental propuestos

Fase de planificación

No se estima necesario establecer indicadores de seguimiento ambiental en la fase de planificación; ya que, al tratarse de Plan Parcial en suelo urbanizable, entendemos que será el Ayuntamiento el encargado de verificar, antes de la aprobación final del Plan Parcial, que la normativa del mismo recoge las medidas reflejadas en el DAE.

Fase de construcción

El programa de seguimiento incluye los siguientes indicadores a controlar durante la fase de construcción, una vez aprobado el Plan Parcial propuesto y el proyecto de edificación correspondiente.

Indicador 1: Emisión de polvo a consecuencia de la obra.

Objetivo: Aplicación de agua sobre los caminos y vegetación natural para evitar la generación de partículas provocadas por el tránsito de camiones y vehículos

Indicador de realización: Presencia evidente de polvo en las zonas con hábitats próximos a la obra o en las vías de acceso a la misma.

Frecuencia: Variable. Se realizarán tantos riesgos como sean necesarios para mantener los caminos con la humedad necesaria para que no se levante polvo. Prestando especial atención en días secos y ventosos y en la fase de movimiento de tierras donde la frecuencia será diaria.

Valor umbral: Presencia ostensible de polvo por simple observación visual.

Momentos de análisis del Valor Umbral: En periodos de sequía y días ventosos en caso de polvo.

Medida: Incremento de la humectación en superficies polvorientas, protección de los vehículos que transporten materiales pulverulentos o del almacenamiento de material, eliminar el polvo existente sobre la vegetación mediante el riego de la misma. Cese de la actividad en casos extremos hasta cambio de las medidas meteorológicas.

Indicador 2: Emisión de gases procedentes de los vehículos y maquinaria de obra.

Objetivo: Controlar el volumen de emisión de gases de los vehículos y maquinaria de obra.

Indicador de realización: Se realizará un registro o listado de los vehículos y maquinaria de obra presentes en la ejecución de este proyecto y se controlará que todos cuenten con la inspección técnica reglamentaria. En este listado se anotará la fecha de la última inspección y cuando tiene que volver a realizarse.

Frecuencia: Cuando entren a formar parte de los vehículos y maquinaria de obra y, posteriormente, se realizará un seguimiento mensual.

Valor umbral: Detección de vehículos y/o maquinaria de obra no sometidos a la inspección técnica reglamentaria que le corresponde.

Momentos de análisis del Valor Umbral: En cada control.

Medida: No permitir la entrada en obra de vehículos o maquinaria sin inspección técnica reglamentaria hasta que no se hayan sometido a la misma. Se cambiará la maquinaria por otra hasta que se actualice la revisión de gases.

Indicador 3: Ruido generado a consecuencia de la obra.

Objetivo: Controlar el nivel sonoro procedente de la maquinaria ruidosa presente en la obra.

Indicador de realización: La maquinaria presente en obra contará con marcado CE y nivel de potencia acústica. Se llevara a cabo un mantenimiento adecuado de este tipo de maquinaria.

Frecuencia: Se harán las correspondientes comprobaciones cuando la maquinaria entre a formar parte la de los trabajos de obra y, posteriormente, se realizara un seguimiento trimestral.

Valor umbral: Detección de maquinaria de obra sin marcado CE, indicación de potencia acústica, potencia acústica por encima de los niveles legales permitidos y/o ausencia de las labores de mantenimiento pertinentes.

Momentos de análisis del Valor Umbral: Antes del inicio de la obra y trimestralmente.

Medida: Revisión de silenciadores y revestimientos elásticos de tolvas y volquetes y cese de la actividad en casos extremos.

Indicador 4: Emisión lumínica.

Objetivo: Mantener la atmósfera libre de emisiones lumínicas.

Indicador de realización: Los niveles de iluminación son inadecuados al tipo de vía.

Frecuencia: Al inicio de las obras, control semanal durante la fase de instalación del alumbrado público y al finalizar las obras.

Valor umbral: Elevados niveles de iluminación, proyección de luz hacia el cielo.

Momentos de análisis del Valor Umbral: Previo a la instalación de las farolas y semanal hasta finalizar la obra.

Medida: Cambiar las farolas y/o los niveles de iluminación para adaptarlos al tipo de vía y cambiar la dirección de la proyección de la luz.

Indicador 5: Procedencia de los materiales utilizados en la obra (arenas, gravas, tierra vegetal).

Objetivo: Verificar que la procedencia de los materiales de préstamo y de las tierras vegetales, sea de canteras autorizadas.

Indicador de realización: Con carácter previo al inicio de las obras se determinará la

procedencia de cada tipo de material.

Frecuencia: Control previo al inicio de la obra y verificación en cada partida de material.

Valor umbral: Detección de una partida de material procedente de canteras no determinadas con anterioridad.

Momentos de análisis del Valor Umbral: En el momento de la llegada de nuevo material.

Medida: Restituir el suministro del material de las canteras determinadas previamente.

Indicador 6: Ocupación del suelo.

Objetivo: No ocupar ni afectar una superficie mayor de la estrictamente necesaria.

Indicador de realización: Presencia de maquinaria, instalaciones auxiliares, residuos, escombros, etc., fuera del ámbito de actuación.

Frecuencia: Antes del comienzo de las distintas labores de obra se controlará la existencia de la señalización y jalonado necesario. Posteriormente, se revisará mensualmente con el objetivo de llevar a cabo las reposiciones necesarias.

Valor umbral:

- Ocupación de una superficie mayor de la establecida.
- Tránsito de vehículos o maquinaria fuera de los caminos señalizados.
- Señalización o jalonado en mal estado.

Momentos de análisis del Valor Umbral: Antes del inicio de la obra y mensualmente durante toda la fase de obra.

Medidas:

- Comprobar que la señalización y jalonado es suficiente.
- Desocupar las zonas localizadas fuera del área de afección definida y restaurar los posibles daños ocasionados sobre el suelo, la vegetación, etc.
- Insistir en la obligación de transitar por los caminos establecidos para los vehículos y maquinaria de obra y restaurar las posibles afecciones que se hayan podido producir.
- Restituir la señalización o jalonado que se encuentre en mal estado.

Indicador 7: Evitar depósitos de materiales sobrantes en las inmediaciones procedentes de las obras a realizar.

Objetivo: Delimitar y acondicionar adecuadamente la zona de almacenamiento temporal de materiales para causar el menor impacto posible sobre el suelo, acuíferos y la vegetación.

Indicador de realización: Presencia de materiales o residuos procedentes de la obra fuera del área establecida

Frecuencia: Controles mensuales durante la fase de construcción.

Valor umbral:

- Acopio de materiales fuera de la zona de almacenamiento.
- Señalización y /o delimitación en mal estado o inexistente.
- Tras la retirada de los materiales no se procede a su completa restauración.

Momentos de análisis del Valor Umbral: Mensual durante la fase de construcción
Medida:

- Informar a los empleados de la ubicación de la zona de almacenamiento y de la necesidad de depositar allí los distintos materiales de obra.
- Reponer la señalización/balizado en mal estado o inexistente.
- Proceder a la completa restauración de la zona afectada.

Indicador 8: Tratamiento y gestión de los residuos.

Objetivo: Asegurar un correcto almacenamiento y gestión de los residuos generados durante la fase de construcción.

Indicador de realización: Almacenaje incorrecto, depósito incontrolado de aceites, combustibles, envases, otros residuos etc., gestión de residuos incorrecta o entrega a gestor no autorizado. Se vigilará especialmente las áreas de almacenamiento de materiales y maquinaria.

Frecuencia: La zona de almacenamiento de residuos deberá estar operativa antes del comienzo de las obras y se controlará la efectividad de las medidas de contención y eficacia de su utilización.

Valor umbral: Incumplimiento de la normativa legal vigente, a saber:

- La empresa no ha realizado la comunicación como productor o pequeño productor de residuos peligrosos, según la cantidad generada.
- No se encuentra delimitada una zona para el almacenamiento de residuos con sistemas de contención de posibles fugas y derrames.

- Se mezclan residuos de distinta naturaleza.
- No señalizados e identificación de residuos.
- No se cumplen los tiempos máximos de almacenamiento (6 meses para los peligrosos).
- No se gestionan a través de gestores autorizados.

Momentos de análisis del Valor Umbral: Al inicio de las obras y control mensual durante toda la fase de construcción.

Medida:

- Revertir todas las situaciones que supongan un incumplimiento de las condiciones de gestión y almacenamiento.
- Dar a los empleados la formación necesaria en almacenamiento y gestión de residuos.

Indicador 9: Protección de la flora, vegetación y hábitats.

Objetivo: Vigilancia de los hábitats y ejemplares vegetales que no deben verse afectada al quedar en zonas verdes o deban de ser trasplantados por indicación de la Administración.

Indicador de realización: Se delimitarán los ejemplares o formaciones vegetales que no deban ser afectados por la obra o bien trasplantados.

Frecuencia: Antes del inicio de las obras, control semanal durante los trabajos de trasplante, control mensual durante el resto de la fase de construcción.

Valor umbral:

- Comienzo de las obras sin haberse realizado los trasplantes de flora protegida.
- Eliminación durante las obras de hábitats o ejemplares de flora que no debieran ser afectados.

Momentos de análisis del Valor Umbral: Durante los trabajos de desbroce.

Medida: Evitar que se repita la situación, asegurarse de la correcta realización de los trasplantes.

Indicador 10: Protección de la fauna.

Objetivo: Protección de la fauna en época de cría o nidificación.

Indicador de realización: Trabajos de desbroce durante la época de cría.

Frecuencia: Con carácter previo al inicio de las obras.

Valor umbral: Realización de desbroces en época de cría.

Momentos de análisis del Valor Umbral: Al inicio de las obras.

Medida: Fijar calendario de ejecutar obras antes del inicio de las mismas.

Indicador 11: Desmantelamiento de estructuras.

Objetivo: Retirada de las instalaciones de obra con total limpieza de las zonas afectadas. Indicador de realización: Al finalizar la obra se verificará el estado de desmantelamiento de las instalaciones provisionales. Comprobación de las servidumbres.

Frecuencia: Una vez finalizada la obra.

Valor umbral: Existencia de instalaciones provisionales sin desmantelar, incorrecta limpieza de la zona, servidumbres no repuestas.

Momentos de análisis del Valor Umbral: Durante la verificación final de obra.

Medida: Desmantelar o demoler, limpiar o reponer servidumbre.

Indicador 12: Restauración de terrenos afectados.

Objetivo: Garantiza la correcta restauración de los terrenos afectados.

Indicador de realización: Ausencia y ejecución de la restauración.

Frecuencia: Al final de las obras.

Valor umbral: Observación del incumplimiento del objetivo.

Momentos de análisis del Valor Umbral: Al finalizar las obras.

Medida: Proceder a ejecutar la restauración de forma correcta.

Fase de funcionamiento

Estos indicadores deben ser recogidos en los proyectos que se desarrollen una vez aprobado el Plan parcial.

Por otra parte, no se estima necesario establecer indicadores de seguimiento ambiental en la fase de funcionamiento; ya que, al tratarse de un Plan Parcial en suelo urbanizable, entendemos que tanto los mantenimientos de jardines como la retirada de residuos, será competencia del servicio municipal correspondiente.

3. Informes técnicos del programa de seguimiento ambiental.

Durante la ejecución de las obras, se dispondrá específicamente en el modo que resulte pertinente la presencia periódica a pie de obra de un Técnico ambiental, responsabilizándose del cumplimiento en detalle de las medidas correctoras

propuestas y el plan de obras, así como la coordinación con los Técnicos y Agentes del Departamento responsable de la Administración Ambiental. Una vez iniciadas las obras el Técnico ambiental redactará INFORMES TRIMESTALES acerca del desarrollo de las obras que contendrá como mínimo la siguiente información:

- Evaluación del grado de cumplimiento de las medidas protectoras y correctoras previstas.
- En caso de observar deficiencias en las mismas se determinarán las causas y se establecerán las medidas adecuadas.
- En caso de que se detecten nuevos impactos se caracterizarán y se desarrollarán las medidas necesarias para minimizarlos.

A la finalización de las obras y en un plazo máximo de seis meses tras la recepción provisional de las mismas, se confeccionará un documento acreditativo del cumplimiento final de las medidas correctoras. De manera complementaria, se redactarán informes extraordinarios siempre que sean necesarios para un desarrollo de las obras ambientalmente adecuado.

Murcia, noviembre de 2.024