

Modificación Puntual del PGMO de Molina de Segura.
Flexibilización de usos de actividad económica en las normas zonales industriales (UIC, UIA y UIG.
Arts. 68, 69 y 70 de las Normas Urbanísticas del PGMO)



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MOLINA DE SEGURA

**Modificación Puntual del PGMO de Molina de Segura.
Flexibilización de usos de actividad económica en
las normas zonales industriales (UIC, UIA y UIG. Arts. 68, 69 y 70 de las
Normas Urbanísticas del PGMO)**

**MOLINA DE SEGURA, OCTUBRE DE 2.025
EL INGENIERO DE CAMINOS, C. Y P. MUNICIPAL:
Enrique Lorente Martínez**

Modificación Puntual del PGMO de Molina de Segura.
Flexibilización de usos de actividad económica en las normas zonales industriales (UIC, UIA y UIG.
Arts. 68, 69 y 70 de las Normas Urbanísticas del PGMO)

**Modificación Puntual del PGMO de Molina de Segura.
Flexibilización de usos de actividad económica en las normas zonales
industriales (UIC, UIA y UIG. Arts. 68, 69 y 70 de las Normas
Urbanísticas del PGMO)**

ÍNDICE DE DOCUMENTOS

MEMORIA

- 1. Antecedentes y justificación de la Modificación.**
- 2. Parcelas afectadas.**
- 3. Normativa vigente.**
- 4. Normativa modificada.**
- 5. Alternativas de planeamiento.**
- 6. Naturaleza de la Modificación.**
- 7. Conclusión.**

1. Antecedentes y justificación de la Modificación.

Los artículos 68, 69 y 70 de las Normas Urbanísticas (NNUU) del PGMO regulan las condiciones de edificación y uso en las categorías de suelo urbano con predominio de uso industrial, que corresponde con las áreas empresariales del municipio. Estas normas zonales también sirven de referencia para la normativa urbanística de los planeamientos de desarrollo.

En lo referente a los usos, la regulación de estas zonas es la siguiente:

Artículo 68. Condiciones de la zona UIC

El ámbito y las condiciones de la zona UIC (Industrial en colmatación) se especifican en la siguiente tabla:

Urbano Industrial "INDUSTRIAL EN COLMATACIÓN". Zona UIC.

Ámbito.

El ámbito se circunscribe a las áreas de suelo urbano tradicionalmente asociadas a la existencia de industrias, almacenes y pequeños comercios por su proximidad a las arterias principales de comunicación, caracterizadas por un elevado porcentaje de ocupación de las parcelas.

Condiciones de uso.

USO CUALIFICADO

- *Industria en general, excepto las categorías de industrias especiales y grandes industrias.*
- *Almacenaje.*
- *Servicios empresariales.*

USOS COMPATIBLES

- *Pequeño y mediano comercio.*
- *Oficinas.*
- *Terciario recreativo en todas sus categorías.*
- *Hospedaje.*
- *Servicios públicos en todas sus categorías.*
- *Servicios infraestructurales.*

(...)

Artículo 69. Condiciones de la zona UIA

El ámbito y las condiciones de la zona UIA (Industrial aislada) se especifican en la siguiente tabla:

Urbano Industrial "INDUSTRIAL AISLADA". Zona UIA.

Ámbito.

Se consideran dentro de esta categoría de suelo urbano las áreas ya desarrolladas con presencia de edificaciones exentas de uso industrial.

Condiciones de uso.

USO CUALIFICADO

- **Industria en general, excepto las categorías de industrias especiales y grandes industrias.**
- **Almacenaje.**
- **Servicios empresariales.**

USOS COMPATIBLES

- **Pequeño y mediano comercio.**
- **Oficinas.**
- **Terciario recreativo en todas sus categorías.**
- **Hospedaje.**
- **Servicios públicos en todas sus categorías.**
- **Servicios infraestructurales.**
- **Logística del transporte.**

(...)

Artículo 70. Condiciones de la zona UIG

El ámbito y las condiciones de la zona UIG (Industrial en grandes parcelas) se especifican en la siguiente tabla:

Urbano Industrial "INDUSTRIAL EN GRANDES PARCELAS". Zona UIG.

Ámbito

Se consideran dentro de esta categoría de suelo urbano las áreas ya desarrolladas con presencia de edificaciones exentas de uso industrial.

Condiciones de uso.

USO CUALIFICADO

- **Industria en general.**
- **Almacenaje.**
- **Servicios empresariales.**

USOS COMPATIBLES

- **Pequeño y mediano comercio.**
- **Oficinas.**
- **Terciario recreativo en todas sus categorías.**
- **Hospedaje.**
- **Servicios públicos en todas sus categorías.**
- **Servicios infraestructurales.**
- **Logística del transporte.**

(...)

Por otro lado, el artículo 335 de las NNUU del PGMO define qué se entiende por usos cualificados y compatibles y su relación entre ellos:

Artículo 335 Clasificación de los usos según su interrelación

1. Los usos, según el nivel de afección y la caracterización de las diversas zonas en que se estructura el territorio, se clasifican en:

- a) Usos cualificados.
- b) Usos compatibles.
- c) Usos autorizables.
- d) Usos provisionales.
- e) Usos prohibidos.

2. Usos cualificados son aquellos que se corresponden con el destino urbanístico de los suelos, concretados en la calificación de los mismos por los instrumentos de ordenación.

3. Usos compatibles son aquellos que están supeditados a los cualificados.

La interpretación que se ha aplicado en el municipio desde la entrada en vigor del PGMO para la implantación de un uso compatible en una parcela es que la "supeditación al uso cualificado" significa que la parcela debe destinarse mayoritariamente al uso cualificado, y en una menor proporción al uso compatible. Para ello, se ha tenido en cuenta la superficie construida destinada a cada uso, de manera que el uso cualificado debe estar incluido en más del 50% de la superficie construida. Este criterio no se aplica cuando la norma zonal especifica expresamente que el uso compatible puede implantarse en edificio exclusivo o en una planta independiente.

Así, para el caso de suelos con normas zonales de usos industriales en el PGMO, la aplicación de este criterio da lugar a situaciones de normalidad cuando se trata, por poner un ejemplo clásico, de una instalación industrial o de almacenaje (uso cualificado) que dispone de unas oficinas (uso compatible).

Sin embargo, en la actualidad, el término "suelo con predominio de uso industrial" o "polígono industrial" ha quedado obsoleto, ya que la realidad actual es que existen áreas empresariales de actividad económica, en las que existe una fuerte demanda de implantación de diversos tipos de actividades económicas, entre los que están las industrias

y almacenes, pero también los terciarios, como los comercios, hospedajes, oficinas y recreativos, así como los equipamientos y servicios públicos. De hecho, la propia legislación urbanística autonómica, concretamente la LOTURM, utiliza el término "actividad económica" y no el término "industrial" para establecer los dos grandes bloques de usos contemplados por el planeamiento urbanístico: residencial y actividad económica.

Con la redacción actual de las ordenanzas, en las que los usos terciarios y de servicios públicos son usos compatibles (supeditados al uso cualificado), no se podría implantar directamente en una parcela de un área empresarial en el municipio de Molina de Segura un bar o restaurante (terciario recreativo), o un edificio de oficinas (terciario de oficinas), o un comercio de venta al por menor (terciario comercial), o un hotel (terciario de hospedaje), o un servicio público, ya que tendrían que estar supeditados al uso cualificado industrial, almacén o servicios empresariales. Esta situación crea inseguridad jurídica, por lo que debe ser corregida, y se debe permitir que estos usos compatibles puedan ser implantados bien de manera supeditada al uso cualificado o coordinada con el mismo, o bien en edificio o instalación exclusiva.

Por otro lado, con el fin de posibilitar la implantación de cualquier tipo de actividad económica en las áreas empresariales del municipio, se pretende diversificar el abanico de usos que puedan ser implantados en las parcelas reguladas por las normas zonales industriales del PGM, permitiendo el uso comercial en todas sus categorías, incluyendo las grandes superficies comerciales, que se consideran perfectamente integrables en las áreas empresariales del municipio además del pequeño y mediano comercio ya admitidos como usos compatibles, y los equipamientos deportivos, culturales, sanitarios o sociales, que también deben tener la posibilidad de implantarse en las áreas empresariales del municipio si la sociedad y el mercado los demandan, ya que se trata de áreas donde los servicios públicos, que no dejan de ser equipamientos, ya están admitidos como usos compatibles.

Con el fin de dotar de la máxima flexibilidad y versatilidad a las parcelas reguladas por las normas zonales industriales del municipio para facilitar la implantación de actividades económicas, por encargo de la Concejala de Urbanismo, se procede a la redacción de la presente Modificación Puntual del PGM de Molina de Segura, relativa a la

flexibilización de usos de actividad económica en las normas zonales industriales (UIC, UIA y UIG. Arts. 68, 69 y 70 de las Normas Urbanísticas del PGMO).

2. Parcelas afectadas.

Las parcelas afectadas por la presente Modificación son las que están calificadas por el Plan General como:

- UIC (Industrial en colmatación).
- UIA (Industrial aislada).
- UIG (Industrial en grandes parcelas).

3. Normativa vigente.

La redacción vigente de los artículos 68, 69 y 70 de las NNUU del PGMO es:

Artículo 68. Condiciones de la zona UIC

El ámbito y las condiciones de la zona UIC (Industrial en colmatación) se especifican en la siguiente tabla:

Urbano Industrial "INDUSTRIAL EN COLMATACIÓN". Zona UIC.

Ámbito.

El ámbito se circunscribe a las áreas de suelo urbano tradicionalmente asociadas a la existencia de industrias, almacenes y pequeños comercios por su proximidad a las arterias principales de comunicación, caracterizadas por un elevado porcentaje de ocupación de las parcelas.

Condiciones de uso.

USO CUALIFICADO

- *Industria en general, excepto las categorías de industrias especiales y grandes industrias.*
- *Almacenaje.*
- *Servicios empresariales.*

USOS COMPATIBLES

- *Pequeño y mediano comercio.*
- *Oficinas.*
- *Terciario recreativo en todas sus categorías.*
- *Hospedaje.*
- *Servicios públicos en todas sus categorías.*
- *Servicios infraestructurales.*

Condiciones de la edificación.

TIPOLOGÍA

- Edificación adosada.

PARCELA MÍNIMA

- 500 m.
- Todas las parcelas existentes antes de la entrada en vigor del PGMO con superficie inferior a 500 m² se considerarán edificables.

EDIFICABILIDAD

- 0,8 m² /m² sobre la parcela neta.

ALINEACIONES

- Las definidas en los planos de ordenación.

RETRANQUEOS

- Los retranqueos a lindero principal no serán inferiores a 5 m, con el fin de dotar de plazas de aparcamiento para la propia actividad.

FACHADA MÍNIMA

- 12 m.

OCUPACIÓN

- Podrá ser total, excepción hecha de la zona reservada para dotación de plazas de aparcamiento.

ALTURA MÁXIMA

- 2 plantas (equivalente a 9 m); esta altura podrá superarse cuando la actividad prevista lo requiera justificadamente.

Condiciones especiales.

- Condiciones de implantación.

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.

- Discotecas y salas de fiesta.

Para la instalación de cualquier actividad propia del uso terciario recreativo en sus categorías 3 y 4 se requerirá su ubicación dando frente a calles de anchura no inferior a 12 m. Deberán garantizar una dotación de plazas de aparcamiento a razón de 1 por cada 50 m² edificados con destino a la actividad principal.

Artículo 69. Condiciones de la zona UIA

El ámbito y las condiciones de la zona UIA (Industrial aislada) se especifican en la siguiente tabla:

Urbano Industrial "INDUSTRIAL AISLADA". Zona UIA.

Ámbito.

Se consideran dentro de esta categoría de suelo urbano las áreas ya desarrolladas con presencia de edificaciones exentas de uso industrial.

Condiciones de uso.

USO CUALIFICADO

- *Industria en general, excepto las categorías de industrias especiales y grandes industrias.*
- *Almacenaje.*
- *Servicios empresariales.*

USOS COMPATIBLES

- *Pequeño y mediano comercio.*
- *Oficinas.*
- *Terciario recreativo en todas sus categorías.*
- *Hospedaje.*
- *Servicios públicos en todas sus categorías.*
- *Servicios infraestructurales.*
- *Logística del transporte.*

Condiciones de la edificación.

TIPOLOGÍA

- *Edificación aislada.*

PARCELA MÍNIMA

- *1.000 m.*

EDIFICABILIDAD

- *0,8 m² /m² sobre la parcela neta.*

ALINEACIONES

- *Las definidas en los planos de ordenación.*

RETRANQUEOS

- *Los retranqueos a cualquier lindero no serán inferiores a 5 m.*

FACHADA MÍNIMA

- *25 m.*

OCUPACIÓN

- *75% de la superficie de la parcela.*

ALTURA MÁXIMA

- *2 plantas (equivalente a 9 m); esta altura podrá superarse cuando la actividad prevista lo requiera justificadamente.*

Condiciones especiales.

- *Estudios de Detalle.*

En parcelas de superficie superior a 8.000 m² podrán redactarse Estudios de Detalle con el objeto de permitir la existencia de edificaciones en parcela mínima de 400 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.

▪ *Condiciones de implantación.*

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.

▪ *Discotecas y salas de fiesta.*

Para la instalación de cualquier actividad propia del uso terciario recreativo en sus categorías 3 y 4 se requerirá su ubicación dando frente a calles de anchura no inferior a 12 m. Deberán garantizar una dotación de plazas de aparcamiento a razón de 1 por cada 50 m² edificadas con destino a la actividad principal.

▪ *Condiciones estéticas.*

Se destinará no menos del 50% de los espacios libres por causa de los retranqueos a soluciones ajardinadas.

Artículo 70. Condiciones de la zona UIG

El ámbito y las condiciones de la zona UIG (Industrial en grandes parcelas) se especifican en la siguiente tabla:

Urbano Industrial "INDUSTRIAL EN GRANDES PARCELAS". Zona UIG.

Ámbito.

Se consideran dentro de esta categoría de suelo urbano las áreas ya desarrolladas con presencia de edificaciones exentas de uso industrial.

Condiciones de uso.

USO CUALIFICADO

- *Industria en general.*
- *Almacenaje.*
- *Servicios empresariales.*

USOS COMPATIBLES

- *Pequeño y mediano comercio.*
- *Oficinas.*
- *Terciario recreativo en todas sus categorías.*
- *Hospedaje.*
- *Servicios públicos en todas sus categorías.*
- *Servicios infraestructurales.*
- *Logística del transporte.*

Condiciones de la edificación.

TIPOLOGÍA

- Edificación aislada.

PARCELA MÍNIMA

- 2.000 m.

EDIFICABILIDAD

- 0,8 m² /m² sobre la parcela neta.

ALINEACIONES

- Las definidas en los planos de ordenación.

RETRANQUEOS

- Los retranqueos a cualquier lindero no serán inferiores a 5 m.

FACHADA MÍNIMA

- 40 m.

OCUPACIÓN

- 75% de la superficie de la parcela.

ALTURA MÁXIMA

- 2 plantas (equivalente a 9 m); esta altura podrá superarse cuando la actividad prevista lo requiera justificadamente.

Condiciones especiales.

- Estudios de Detalle.

En parcelas de superficie superior a 8.000 m² podrán redactarse Estudios de Detalle con el objeto de permitir la existencia de edificaciones en parcela mínima de 400 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.

- Condiciones de implantación.

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.

- Discotecas y salas de fiesta.

Para la instalación de cualquier actividad propia del uso terciario recreativo en sus categorías 3 y 4 se requerirá su ubicación dando frente a calles de anchura no inferior a 12 m. Deberán garantizar una dotación de plazas de aparcamiento a razón de 1 por cada 50 m² edificadas con destino a la actividad principal.

- Condiciones estéticas.

Se destinará no menos del 50% de los espacios libres por causa de los retranqueos a soluciones ajardinadas.

4. Normativa modificada.

La redacción modificada de los artículos 68, 69 y 70 de las NNUU del PGMO es:

Artículo 68. Condiciones de la zona UIC

El ámbito y las condiciones de la zona UIC (Industrial en colmatación) se especifican en la siguiente tabla:

Urbano Industrial "INDUSTRIAL EN COLMATACIÓN". Zona UIC.

Ámbito.

El ámbito se circunscribe a las áreas de suelo urbano tradicionalmente asociadas a la existencia de industrias, almacenes y pequeños comercios por su proximidad a las arterias principales de comunicación, caracterizadas por un elevado porcentaje de ocupación de las parcelas.

Condiciones de uso.

USO CUALIFICADO

- *Industria en general, excepto las categorías de industrias especiales y grandes industrias.*
- *Almacenaje.*
- *Servicios empresariales.*

USOS COMPATIBLES

- *Comercial en todas sus categorías.*
- *Oficinas.*
- *Terciario recreativo en todas sus categorías.*
- *Hospedaje.*
- *Servicios públicos y equipamientos en todas sus categorías, excepto educativo y religioso.*
- *Servicios infraestructurales.*

Todos los usos compatibles podrán implantarse supeditados al uso cualificado, o coordinados con el uso cualificado, o en edificio o instalación exclusiva.

Condiciones de la edificación.

TIPOLOGÍA

- *Edificación adosada.*

PARCELA MÍNIMA

- *500 m.*
- *Todas las parcelas existentes antes de la entrada en vigor del PGMO con superficie inferior a 500 m² se considerarán edificables.*

EDIFICABILIDAD

- *0,8 m²/m² sobre la parcela neta.*

ALINEACIONES

- *Las definidas en los planos de ordenación.*

RETRANQUEOS

- Los retranqueos a lindero principal no serán inferiores a 5 m, con el fin de dotar de plazas de aparcamiento para la propia actividad.

FACHADA MÍNIMA

- 12 m.

OCUPACIÓN

- Podrá ser total, excepción hecha de la zona reservada para dotación de plazas de aparcamiento.

ALTURA MÁXIMA

- 2 plantas (equivalente a 9 m); esta altura podrá superarse cuando la actividad prevista lo requiera justificadamente.

Condiciones especiales.

- Condiciones de implantación.

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.

- Discotecas y salas de fiesta.

Para la instalación de cualquier actividad propia del uso terciario recreativo en sus categorías 3 y 4 se requerirá su ubicación dando frente a calles de anchura no inferior a 12 m. Deberán garantizar una dotación de plazas de aparcamiento a razón de 1 por cada 50 m² edificados con destino a la actividad principal.

Artículo 69. Condiciones de la zona UIA

El ámbito y las condiciones de la zona UIA (Industrial aislada) se especifican en la siguiente tabla:

Urbano Industrial "INDUSTRIAL AISLADA". Zona UIA.

Ámbito.

Se consideran dentro de esta categoría de suelo urbano las áreas ya desarrolladas con presencia de edificaciones exentas de uso industrial.

Condiciones de uso.

USO CUALIFICADO

- Industria en general, excepto las categorías de industrias especiales y grandes industrias.
- Almacenaje.
- Servicios empresariales.

USOS COMPATIBLES

- Comercial en todas sus categorías.
- Oficinas.
- Terciario recreativo en todas sus categorías.
- Hospedaje.

- *Servicios públicos y equipamientos en todas sus categorías, excepto educativo y religioso.*
- *Servicios infraestructurales.*
- *Logística del transporte.*

Todos los usos compatibles podrán implantarse supeditados al uso cualificado, o coordinados con el uso cualificado, o en edificio o instalación exclusiva.

Condiciones de la edificación.

TIPOLOGÍA

- *Edificación aislada.*

PARCELA MÍNIMA

- *1.000 m.*

EDIFICABILIDAD

- *0,8 m² /m² sobre la parcela neta.*

ALINEACIONES

- *Las definidas en los planos de ordenación.*

RETRANQUEOS

- *Los retranqueos a cualquier lindero no serán inferiores a 5 m.*

FACHADA MÍNIMA

- *25 m.*

OCUPACIÓN

- *75% de la superficie de la parcela.*

ALTURA MÁXIMA

- *2 plantas (equivalente a 9 m); esta altura podrá superarse cuando la actividad prevista lo requiera justificadamente.*

Condiciones especiales.

- *Estudios de Detalle.*

En parcelas de superficie superior a 8.000 m² podrán redactarse Estudios de Detalle con el objeto de permitir la existencia de edificaciones en parcela mínima de 400 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.

- *Condiciones de implantación.*

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.

- *Discotecas y salas de fiesta.*

Para la instalación de cualquier actividad propia del uso terciario recreativo en sus categorías 3 y 4 se requerirá su ubicación dando frente a calles de anchura no inferior a 12 m. Deberán garantizar una

dotación de plazas de aparcamiento a razón de 1 por cada 50 m² edificadas con destino a la actividad principal.

- Condiciones estéticas.

Se destinará no menos del 50% de los espacios libres por causa de los retranqueos a soluciones ajardinadas.

Artículo 70. Condiciones de la zona UIG

El ámbito y las condiciones de la zona UIG (Industrial en grandes parcelas) se especifican en la siguiente tabla:

Urbano Industrial "INDUSTRIAL EN GRANDES PARCELAS". Zona UIG.

Ámbito.

Se consideran dentro de esta categoría de suelo urbano las áreas ya desarrolladas con presencia de edificaciones exentas de uso industrial.

Condiciones de uso.

USO CUALIFICADO

- Industria en general.
- Almacenaje.
- Servicios empresariales.

USOS COMPATIBLES

- Comercial en todas sus categorías.
- Oficinas.
- Terciario recreativo en todas sus categorías.
- Hospedaje.
- Servicios públicos y equipamientos en todas sus categorías, excepto educativo y religioso.
- Servicios infraestructurales.
- Logística del transporte.

Todos los usos compatibles podrán implantarse supeditados al uso cualificado, o coordinados con el uso cualificado, o en edificio o instalación exclusiva.

Condiciones de la edificación.

TIPOLOGÍA

- Edificación aislada.

PARCELA MÍNIMA

- 2.000 m.

EDIFICABILIDAD

- 0,8 m² /m² sobre la parcela neta.

ALINEACIONES

- Las definidas en los planos de ordenación.

RETRANQUEOS

- Los retranqueos a cualquier lindero no serán inferiores a 5 m.

FACHADA MÍNIMA

- 40 m.

OCUPACIÓN

- 75% de la superficie de la parcela.

ALTURA MÁXIMA

- 2 plantas (equivalente a 9 m); esta altura podrá superarse cuando la actividad prevista lo requiera justificadamente.

Condiciones especiales.

- Estudios de Detalle.

En parcelas de superficie superior a 8.000 m² podrán redactarse Estudios de Detalle con el objeto de permitir la existencia de edificaciones en parcela mínima de 400 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.

- Condiciones de implantación.

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.

- Discotecas y salas de fiesta.

Para la instalación de cualquier actividad propia del uso terciario recreativo en sus categorías 3 y 4 se requerirá su ubicación dando frente a calles de anchura no inferior a 12 m. Deberán garantizar una dotación de plazas de aparcamiento a razón de 1 por cada 50 m² edificadas con destino a la actividad principal.

- Condiciones estéticas.

Se destinará no menos del 50% de los espacios libres por causa de los retranqueos a soluciones ajardinadas.

5. Alternativas de planeamiento.

Las alternativas de planeamiento contempladas son:

- 1- No modificar las Normas Urbanísticas y dejarlas tal y como están.

Tal y como se ha explicado en el apartado 1 de esta memoria, con la redacción actual de las ordenanzas, en las que los usos terciarios y de servicios públicos son usos compatibles (supeditados al uso cualificado), no se podría implantar directamente en una

parcela de un área empresarial en el municipio de Molina de Segura un bar o restaurante (terciario recreativo), o un edificio de oficinas (terciario de oficinas), o un comercio de venta al por menor (terciario comercial), o un hotel (terciario de hospedaje), o un servicio público, ya que tendrían que estar supeditados al uso cualificado industrial, almacén o servicios empresariales. Esta situación crea inseguridad jurídica, por lo que debe ser corregida.

2- Modificar solamente alguno de los artículos 68, 69 y 70 de las NNUU del PGMO, de manera que la flexibilización de usos de actividad económica se pueda dar solamente en algunas áreas empresariales del municipio. Como se pretende facilitar la implantación de actividades económicas en cualquier área empresarial del municipio, también se descarta esta alternativa.

3- Modificar los artículos 68, 69 y 70 de las NNUU del PGMO, con el fin de permitir que los usos compatibles con los industriales, que también son usos de actividad económica, puedan ser implantados bien de manera supeditada al uso cualificado o coordinada con el mismo, o bien en edificio o instalación exclusiva y, por otro lado, diversificar el abanico de usos que puedan ser implantados en las parcelas reguladas por las normas zonales industriales del PGMO, permitiendo el uso comercial en todas sus categorías, incluyendo las grandes superficies comerciales, que se consideran perfectamente integrables en las áreas empresariales del municipio además del pequeño y mediano comercio ya admitidos como usos compatibles, y los equipamientos deportivos, culturales, sanitarios o sociales, que también deben tener la posibilidad de implantarse en las áreas empresariales del municipio si la sociedad y el mercado los demandan, ya que se trata de áreas donde los servicios públicos, que no dejan de ser equipamientos, ya están admitidos como usos compatibles.

De esta manera, se dotará de la máxima flexibilidad y versatilidad a las parcelas reguladas por las normas zonales industriales del municipio para facilitar la implantación de actividades económicas. Por tanto, esta ha sido la alternativa seleccionada.

6. Naturaleza de la Modificación.

La modificación propuesta no supone alteración de los sistemas generales, ni del uso global del suelo, ni supone un aumento de volumen edificatorio o aprovechamiento, ni altera ningún parámetro del planeamiento general del municipio. Tampoco reclasifica suelo no

urbanizable ni reduce las dotaciones computadas por el Plan. Por tanto, no afecta a elementos que conforman la estructura general y orgánica y el modelo territorial.

Según lo expuesto, se considera, de acuerdo con el artículo 173.2 de la Ley de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia (LOTURM), como no estructural.

Debido a que se trata de una modificación de naturaleza no estructural, su tramitación es la recogida en el artículo 163 de la LOTURM.

Por otro lado, a los efectos de aplicación de la legislación estatal básica ambiental, de acuerdo con la Disposición Adicional Primera de la LOTURM, al tratarse de una modificación no estructural, se entiende como una modificación menor. Según lo expuesto, la aplicación de los criterios establecidos en la Ley 21/2.013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y en la propia Disposición Adicional Primera de la LOTURM, esta Modificación está sometida a un procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.

7. Conclusión.

Con la presente Memoria se dan por concluidos los trabajos de redacción del Proyecto de Modificación Puntual del PGMO de Molina de Segura. Flexibilización de usos de actividad económica en las normas zonales industriales (UIC, UIA y UIG. Arts. 68, 69 y 70 de las Normas Urbanísticas del PGMO), elevándose al órgano correspondiente para su tramitación y aprobación.

Molina de Segura, Octubre de 2025

EL INGENIERO DE CAMINOS, C. Y P. Municipal:



Fdo.: Enrique Lorente Martínez