

DOCUMENTO Nº 01

MEMORIA

CASES DE LARA ANGEL
LUIS -

Firmado digitalmente por CASES
DE LARA ANGEL LUIS -
Fecha: 2025.06.23 17:34:23
+02'00'

Plan Parcial Industrial Sector ZDT-M1

Texto Refundido tras Documento de Alcanc

DOCUMENTACIÓN PARA NUEVA EXPOSICIÓN PÚBLICA

Situación

Las Canteras
Molina de Segura. Murcia

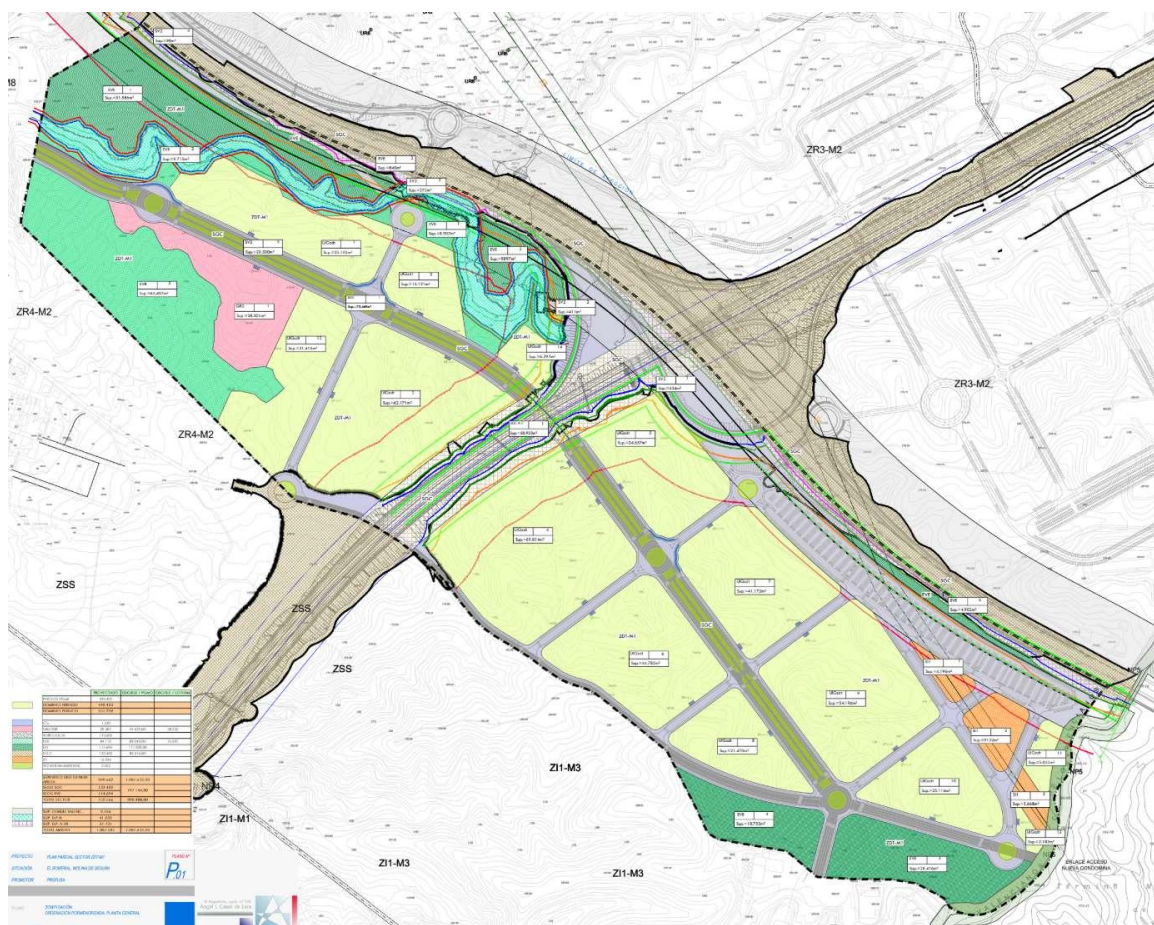
Fecha
Expediente
Peticiónario

MAYO 2025
2019A03 - PP
PROFUSA

Domicilio social

C/ Gran Vía Escultor Salzillo, 8 bajo
30.004 Murcia
A 30.023.857
Tomás Fuertes Fernández

CIF
Representante
DNI



Trabajo	PLAN PARCIAL
Asunto	Plan Parcial Industrial ZDT-M1
Peticionario	PROFUSA
Situación	Las Canteras, Molina de Segura
Expediente	2 0 2 3 A 0 3

1 M E M O R I A J U S T I F I C A T I V A

1.1 ANTECEDENTES

1.1.1 TÍTULO

El presente documento se denomina PLAN PARCIAL INDUSTRIAL ZDT-M1, y desarrolla el sector de suelo urbanizable Sectorizado de acuerdo con la ficha Urbanística ZDT-M1 incorporada al Proyecto y que abarca la totalidad del sector delimitado.

1.1.2 INICIATIVA

El presente Plan Parcial se formula en el supuesto de iniciativa particular previsto por la vigente legislación para el planeamiento de desarrollo y por el propio Plan General, que incluye este sector como suelo urbanizable por venirle tal condición del Plan General Municipal de Ordenación de Molina de Segura, y fijado en su condición de suelo urbanizable sectorizado en la terminología de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia (en adelante LOTURM), concretamente en su art. 84.3.

El promotor del presente Plan Parcial es el propietario del Sector que aporta una superficie catastral de 880.830,00 m², equivalente al 80,99 % de la superficie total de las parcelas catastrales incluidas en el ámbito del Plan Parcial, que es de 1.087.581 m². Se incluye dentro del ámbito una superficie de 247.096 m² de sistemas generales y 87.919 m² de dominio público (9.156 m² de la vía pecuaria, 41.032 m² de la Rambla y 37.731 m² de la A-30). Los 87.919 m² de dominio público no generan aprovechamiento. El ámbito de esta actuación abarca la totalidad del sector ZDT-M1. Descontado el dominio público, la superficie del sector asciende a 999.662 m², siendo entonces el porcentaje que representa el promotor del 88,11%.

1.1.3 ENCARGO

El encargo lo realiza PROFUSA con C.I.F.: A-30.023.857 y domicilio C/ Gran Vía Escultor Salzillo, 8 bajo, 30.004 Murcia, actuando como representante José Montoya Carrasco, con D.N.I.: 77777777 y con domicilio social en C/ Gran Vía Escultor Salzillo, 8 bajo, 30.004 Murcia.

1.1.4 OBJETO

Los criterios del PGMU que dan origen al sector tienen por objeto potenciar la creación de empresas de servicios junto a la Autovía Madrid-Cartagena.

En particular, el presente Plan Parcial se redacta en base a lo dispuesto en los artículos 123 y 124 de la LOTURM, con la finalidad de cumplimentar las determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación de Molina de Segura para el sector, así como las que, como consecuencia de la información urbanística y los estudios complementarios, se estimen necesarias.

1.1.5 LEGISLACIÓN APLICABLE.

1.1.5.- LEGISLACIÓN APLICABLE.

1.1.5.1.- Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia (LOTURM)

Se cumplirán los requisitos fijados en **Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia**, que llamaremos LOTURM, y que según la Disposición Transitoria Sexta "... Hasta tanto se aprueben las normas de desarrollo esta ley se aplicarán el Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio; el Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, y el Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, en lo que no se opongan a las prescripciones de aquella.

Art. 123: Objeto

2

1. Los Planes Parciales, como instrumentos de desarrollo, tienen por objeto la ordenación detallada del suelo urbanizable, excepto el calificado como urbanizable especial, en los sectores previstos en el Plan General Municipal de Ordenación o en aquellos otros que se delimiten de acuerdo con los criterios recogidos en el mismo.

2. Cuando el planeamiento general haya ordenado pormenorizadamente un sector de suelo urbanizable podrá modificarse su ordenación a través de un Plan Parcial, sin necesidad de modificar previamente el Plan General, siempre que no se altere sustancialmente la estructura general establecida por este y se justifique adecuadamente su conveniencia y oportunidad.

3. Los planes parciales señalarán el carácter indicativo de aquellas determinaciones que puedan ajustarse o alterarse mediante los instrumentos de gestión o ejecución, sin precisar de modificación.

Art.124: Determinaciones

Los Planes Parciales contendrán las siguientes determinaciones:

a) Delimitación de su ámbito, abarcando un sector previsto en el Plan General y, en su defecto, cuando no estuviera delimitado, su justificación de acuerdo con los criterios del mismo, debiendo localizar los sistemas generales y demás dotaciones previstas, incluidas las obras de conexión con las ya existentes.

b) Ordenación pormenorizada del sector, estableciendo su zonificación con la asignación de usos y tipologías edificatorias, calificando el suelo necesario para realizar la reserva de vivienda protegida que corresponda. Incluirá, en su caso, la delimitación de Unidades de Actuación, conforme a las reglas establecidas en el artículo 196 de esta ley.

c) Reglamentación del uso, aprovechamiento y condiciones higiénico-sanitarias de los terrenos y construcciones, así como de las condiciones estéticas de la edificación.

d) Determinación del aprovechamiento resultante del sector, aplicando el aprovechamiento de referencia determinado por el Plan General a la superficie del sector y a la de los sistemas generales correspondientes, de forma que no se supere el máximo de la categoría asignada por el plan.

d.1) Este aprovechamiento resultante se podrá ajustar, incrementado o disminuido en una cuantía máxima de un 10 por ciento, sin que en ningún caso se reduzca la cesión de aprovechamiento lucrativo al ayuntamiento que será como mínimo del 10 por ciento del aprovechamiento de referencia y que se podrá incrementar, en su caso, hasta el 10 por ciento del aprovechamiento resultante del sector.

d.2) También se podrá incrementar el aprovechamiento resultante, sobre el resultado de la opción anterior si fuera el caso, para aplicación de la prima de aprovechamiento para usos alternativos como vivienda de protección pública, conforme a lo que disponga en su caso el Plan General y, en su defecto, en una cuantía de hasta el veinte por ciento del aprovechamiento del sector que se destine a estos usos, calificándose específicamente el suelo necesario para su localización e incrementando en el mismo porcentaje la cesión de aprovechamiento.

d.3) En ambos supuestos se deberá aumentar o, en su caso, disminuir la cuantía de dotaciones, aplicando el estándar correspondiente a dotaciones generales y locales al aprovechamiento resultante, localizándolas en el propio sector.

e) Señalamiento de las reservas de terrenos para espacios libres destinados a parques y jardines, de dominio y uso público, que habrán de establecerse con independencia de la fijada en el plan como sistema general de espacios libres. Esta superficie será de 10m² por cada 100 m² de aprovechamiento resultante del sector y no podrá ser inferior al 10 por ciento de la superficie del sector, cualquiera que sea su categoría y uso global. No obstante, en las categorías residenciales de baja y mínima densidad podrá compensarse hasta la mitad de esta superficie por el doble de espacios libres de titularidad privada de uso comunitario así calificada.

f) Fijación de las reservas para equipamientos de dominio y uso público en función del uso global del sector, para los usos específicos que se indican, aunque su distribución puede ser indicativa:

- Uso global residencial: reserva de suelo con destino a centros educativos, docentes, culturales, sanitarios, administrativos, deportivos y sociales en la proporción adecuada a las necesidades propias del sector, en una cuantía mínima de 20 m² por cada 100 m² de aprovechamiento resultante del sector destinado a uso residencial

- Uso global de actividad económica: reserva de suelo con destino a usos deportivos y sociales, en la proporción adecuada a las necesidades propias

del sector, en una cuantía mínima de 5 m² por cada 100 m² de aprovechamiento resultante del sector, destinado a uso de actividad económica.

- Usos mixtos: reserva de suelo con destino a los usos señalados en los apartados anteriores, en proporción al porcentaje de aprovechamiento correspondiente a cada uso global, justificando su localización adecuada a las características y necesidades específicas.

g) La edificabilidad destinada a equipamientos públicos no computará en el aprovechamiento del sector. Con independencia de estas reservas, el planeamiento parcial podrá fijar equipamientos de titularidad privada, computando su edificabilidad en el aprovechamiento del mismo.

h) Trazado y características de la red de comunicaciones propias del sector y de su enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en el Plan General, con señalamiento de alineaciones, rasantes y zonas de protección de la red viaria, que deberán adecuarse a las determinaciones establecidas sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas por la normativa específica.

l) Plan de actuación para el desarrollo de su gestión, ejecución de las obras de urbanización y plazos de edificación.

j) Características y trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado y de aquellos otros servicios que, en su caso, establezca el plan, de conformidad con su legislación específica, justificando adecuadamente sus determinaciones y su conexión a las redes generales.

k) Evaluación económica estimativa de la ejecución de las obras de urbanización y de la implantación de los equipamientos y servicios, debiendo contener un análisis económico-financiero de sus costos para justificar su viabilidad y sostenibilidad económica.

4

l) Plan de actuación para el desarrollo de su gestión, ejecución de las obras de urbanización y plazos de edificación y ejecución de los equipamientos.

Art.143: Documentos de los Planes Parciales.

Las determinaciones de los Planes Parciales se desarrollarán en, al menos, los siguientes documentos:

a) Memoria justificativa de la conveniencia y oportunidad, de los fines, objetivos y determinaciones, que deberá comprender: memoria informativa de las circunstancias que concurren en el sector que sean relevantes para su ordenación; memoria justificativa de sus determinaciones con relación al Plan General y a la legislación urbanística y sectorial aplicable, y memoria de ordenación de los datos de superficies, aprovechamientos y cesiones que definan la ordenación.

b) Planos de información, reflejando la situación y delimitación en el Plan General, el estado físico de los terrenos, características y usos y la estructura de la propiedad.

c) Planos de ordenación, a escala mínima 1:1000, distinguiendo al menos los siguientes:

- Zonificación, señalando pormenorizadamente la calificación del suelo, dotaciones públicas y privadas, red viaria y parcelas edificables.
- Estructura viaria, definiendo sus dimensiones, alineaciones y rasantes, áreas peatonales y plazas de aparcamiento y ordenación del tráfico rodado.
- Esquema de infraestructura hidráulica, saneamiento y depuración de aguas, en su caso, abastecimiento, riego e hidrantes, en su caso.
- Esquema de redes de infraestructura energética, alumbrado público, distribución de energía eléctrica y gas, cuando proceda.
- Esquema de redes de infraestructuras de comunicación, telefonía y fibra óptica, cuando proceda.
- Gestión, delimitando unidades de actuación y fases de ejecución de las obras de urbanización.

d) Normas Urbanísticas, que reglamentarán de forma precisa el uso y condiciones urbanísticas de los terrenos y edificaciones de su ámbito, distinguiendo entre:

- Normas Generales, conceptos y terminología.
- Normas de Protección, de valores culturales y ambientales.
- Normas de Gestión, sistemas de actuación y plazos de actuación.
- Normas de Urbanización, condiciones y niveles de calidad.
- Normas de Edificación de cada zona, señalando condiciones y estándares de calidad.

e) Plan de Actuación, relativo a la gestión del plan, plazos de edificación y construcción de las dotaciones públicas y privadas, fases de urbanización y modo de conservación de instalaciones y servicios.

f) Estudio económico, que contendrá la cuantificación del costo de ejecución de las obras de urbanización y servicios, así como de las dotaciones cuya ejecución corresponda al promotor del plan.

Se incluirán en la valoración, de forma separada, los costos de conexión con las infraestructuras generales o las de ampliación y refuerzo requeridas por la dimensión y características del sector.

g) Informe de sostenibilidad económica que analizará el impacto del desarrollo del plan en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y la prestación de los servicios resultantes. El análisis considerará tres escenarios de desarrollo, el normal con la media de construcción en el municipio de los últimos 10 años, el escenario reducido, a la mitad y el expansivo, el doble de la media. El informe determinará sobre la procedencia de constituir Entidad Urbanística Colaboradora. En el caso de que el plan general ya contenga el informe de sostenibilidad económica referido al sector, solo será precisa su actualización.

h) Cuando el Plan Parcial ordene suelo urbanizable sin sectorizar, deberá incluir Estudio de Impacto Territorial, acompañado de estudio de movilidad y Estudio de Paisaje, en los supuestos exigidos por el Plan General. Se deberá justificar el cumplimiento de los requerimientos de la legislación básica, tales como los relativos al análisis de riesgos naturales, a la demanda hídrica y afecciones al dominio público hidráulico y litoral, así como a las infraestructuras afectadas por el plan.

i) El plan incluirá también la documentación exigida, en cada caso, para su evaluación ambiental.

j) Los Planes Parciales de iniciativa particular acompañarán al Programa de Actuación que legitima su presentación y tramitación.

ELABORACIÓN DE LOS PLANES

Art.146: Planes Parciales y Especiales y Estudios de Detalle

1. Los Planes Parciales y Especiales y Estudios de Detalle podrán ser elaborados por los ayuntamientos, particulares y demás organismos competentes en el orden urbanístico.

2. Los Planes Especiales podrán también ser elaborados por los organismos que tengan competencias en virtud de las distintas legislaciones sectoriales.

3. En todos los casos, la aprobación definitiva corresponderá a los ayuntamientos competentes.

Art. 147: Planes de iniciativa particular

1. Los particulares, propietarios de suelo, podrán elaborar, y elevar a la Administración competente para su tramitación, los instrumentos de desarrollo del planeamiento general, siempre que estén legitimados para ello, conforme al sistema de actuación establecido en el planeamiento y según las siguientes reglas:

a) Los propietarios de suelo que representen el cien por cien del ámbito de actuación por el sistema de concertación directa.

b) Los propietarios de suelo que representen al menos el veinticinco por ciento del ámbito de actuación para aplicación del sistema de concertación indirecta.

c) Los propietarios de suelo que representen al menos el cincuenta por ciento del ámbito de actuación para aplicación del sistema de compensación.

d) Estos porcentajes se medirán sobre la totalidad del ámbito de actuación, incluidos los sistemas generales previstos, excluyendo, en su caso, los suelos de dominio público preexistentes.

2. Los particulares, aunque no sean propietarios, estarán legitimados cuando tengan reconocida su condición de urbanizador en el sistema de concurrencia.

3. Con independencia de lo previsto en los apartados 2 y 3 del artículo 145, los particulares podrán proponer modificaciones de planeamiento general para su oportuna tramitación, y caso de ser aceptadas por la Administración competente, serán asumidas como propias.

4. Los propietarios incluidos en alguna actuación urbanística deberán presentar los instrumentos de desarrollo en los plazos que, en su caso, establezca el planeamiento general.

5. Una vez legitimados, les serán facilitados por los organismos públicos cuantos elementos informativos precisaren para llevar a cabo la redacción y podrán efectuar en fincas particulares las ocupaciones temporales necesarias para la redacción del plan con arreglo a la Ley de Expropiación Forzosa.

Art. 164: Tramitación de planes parciales y especiales previstos en el planeamiento general.

La tramitación de los Planes Parciales y Especiales se sujetará a las siguientes reglas:

a) Se formulará un avance junto con el documento ambiental estratégico que se someterá al trámite de consultas previsto en la legislación ambiental. Potestativamente, se podrá someter el avance al trámite de información pública y se remitirá a la dirección general competente en materia de urbanismo a efectos informativos.

b) La aprobación inicial, que incorporará el informe ambiental estratégico, se otorgará por el ayuntamiento, sometiéndolo a información pública durante un mes.

Cuando se trate de planes de iniciativa particular, el acuerdo habrá de notificarse individualmente a los titulares que consten en el Catastro, para que, en el mismo plazo, puedan alegar lo que a su derecho convenga.

Simultáneamente el plan se someterá a informe de la dirección general competente en materia de urbanismo, sobre aspectos de legalidad y oportunidad territorial, y de todos los organismos que resulten afectados conforme a la legislación sectorial específica; informes que deberán emitirse en el plazo de un mes.

8

La denegación de la aprobación inicial de los planes de iniciativa particular solo podrá producirse cuando presenten defectos que no sean subsanables a lo largo del procedimiento o cuando sean manifiestamente contrarios a la ordenación urbanística.

c) A la vista del resultado de la información pública, y previo informe de las alegaciones y de los informes emitidos, el ayuntamiento acordará sobre su aprobación definitiva.

d) El plan aprobado y copia del expediente completo se remitirán a la dirección general competente para su conocimiento y efectos oportunos, notificándose a todos los interesados que consten en el expediente.

1.1.5.2 Reglamento de Planeamiento

Son de aplicación en todo aquello que no contradiga a la LOTURM los siguientes artículos del Reglamento de Planeamiento.

Art. 45 a 56.: Determinaciones

- 45.- Enumeración de las determinaciones
- 48.- Referentes a Usos Pormenorizados.
- 49.- Referentes a sistema de Espacios Libres
- 50.- Referentes a las reservas para centros docentes.
- 51.- Referentes a las reservas para restantes para Equipamientos.
- 52.- Referentes a la Red viaria y aparcamientos.
- 53.- Referentes a los trazados de redes de servicios.
- 54.- Referentes al Plan de Etapas.
- 55.- Referentes al Estudio Económico – Financiero.
- 56.- Referentes al Sistema de Actuación.

Art. 57 a 63: DOCUMENTACIÓN

- 57. Enumeración de los documentos.
- 58.- Extremos referentes a la Memoria
- 59.- Extremos referentes a los Planos de Información.
- 60.- Extremos referentes a los Planos de Proyecto.
- 61 - Extremos referentes a las NORMAS URBANISTICAS.
- 62.- Extremos referentes al Plan de Etapas.
- 63.- Extremos referentes al Estudio Económico – financiero.

1.1.5.3 DIRECTRICES Y PLAN de ORDENACIÓN TERRITORIAL DEL SUELO INDUSTRIAL.

Art. 14: Sostenibilidad ambiental

1. *Cualquier actividad que se proyecte realizar en las áreas industriales deberá ser compatible con los usos previstos en la ordenación, debiendo estar orientada según criterios de respeto al medio ambiente, de manera que no se produzca un deterioro significativo en el entorno.*
2. *Lo estipulado en la Declaración de Impacto Ambiental, adjuntada como Anexo nº VI, formará parte del presente texto normativo y vinculará tanto a las presente directrices y Plan de Ordenación Territorial, como a las actuaciones, planes y programas que se realicen el desarrollo de las mismas.*

Art. 25: Saneamiento y Depuración

1. *Será obligado el tratamiento depurativo en las industrias, la exigencia de informe previo a la implantación y la auditoria inicial y periódica por el órgano o entidad pública regional competente en materia de saneamiento y depuración.*

Art. 26: Políticas y actuaciones de prevención y corrección de efectos contaminantes

1. Las administraciones competentes en materia urbanística deberán respetar las determinaciones indicadas por la legislación y planificación sectoriales aplicables en materia de medio ambiente a la hora de autorizar cualquier tipo de uso industrial, entre las cuales se encuentran las siguientes:

a. En emplazamientos y polígonos se debe realizar reserva de terreno para:

i. Gestión diferenciada de residuos.

ii. Instalación de puntos limpios o ecoparques, facilitando así la recogida selectiva de residuos en aplicación de la normativa y planificación vigente en materia de residuos.

iii. La instalación de dispositivos de vigilancia y control de la contaminación del aire, potencialmente producida en las actividades en ellos ubicadas.

b. Los parques de acopio y almacenamiento de materiales contaminantes en general serán considerados, en su caso, como actividades potencialmente contaminantes del aire, agua y suelo, debiendo adoptarse las medidas de prevención y control de la contaminación establecidas en la normativa vigente.

c. Los parques de acopio y almacenamiento de residuos se considerarán actividades de gestión de los mismos. Los plazos de almacenamiento no superarán los establecidos para operaciones de almacenamiento en la normativa reguladora en materia de residuos, en caso contrario tales instalaciones tendrán la consideración de instalaciones de eliminación de residuos (vertederos)

d. Las condiciones de localización de operaciones de eliminación de residuos (vertederos, incineración, etc...) serán las definidas en la normativa y planificación vigente en materia de residuos.

10

2. Los instrumentos de planeamiento urbanístico incluirán las exigencias ambientales que deban cumplir los establecimientos industriales que pretendas asentarse en su ámbito geográfico.

3. Se establecerán zonas o bandas de protección en el entorno del suelo de uso industrial que limite con el suelo de uso residencial, las cuales podrán coincidir con zonas verdes y equipamientos.

Art. 27: Corrección de las emisiones a la atmósfera de ruidos y de las vibraciones

Los distintos espacios industriales se dotarán de infraestructuras adecuadas según su importancia, superando, así mismo, una aplicación uniforme de los estándares establecidos en la legislación vigente en materia de emisiones, vertidos y actuaciones contra el ruido.

Art. 29: Medidas relacionadas con la calidad ambiental

Las nuevas infraestructuras, instalaciones, industrias o actividades que se contemplan en las Directrices de Ordenación Territorial del Suelo Industrial de la Región de Murcia, en aquellos casos en que la normativa sectorial aplicable así lo determina, deberán someterse con carácter previo a su aprobación o

autorización por el órgano sustantivo al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, en los casos previstos en la normativa vigente, o al trámite ambiental que corresponda según las características de la industria, actividad o instalación.

En general, se estará a lo dispuesto en los Capítulos I y II del Título II del Decreto nº 48/1998, de 30 de Julio, sobre protección del Medio Ambiente frente al Ruido en la Región de Murcia, y en la Ley 37/2003, de 17 de Noviembre, del Ruido.

Para el caso concreto de los proyectos sometidos a la Evaluación de Impacto Ambiental susceptibles de general alteración del medio ambiente sonoro y en especial a los que se refiere el apartado 2.10.c) de la Ley 1/1995, de 8 de marzo, de Protección del Medio Ambiente de la Región de Murcia, se tendrá en cuenta en la redacción de sus Estudios de Impacto Ambiental, además de los contenidos establecidos en el Reglamento para la ejecución del Real Decreto Legislativo 1302/1986, aprobado por el Real Decreto 1131/1998, de 30 de Septiembre, la incorporación de los contenidos que

se indican en el Art. 6º del Decreto nº 48/1998, de 30 de Junio, sobre Protección del Medio Ambiente frente al Ruido en la Región de Murcia.

Las figuras de planeamiento urbanístico general y de desarrollo de los municipios comprendidos en el ámbito de las presente directrices de Ordenación Territorial del Suelo de la Región de Murcia, deberán incluir el articulado correspondiente al Capítulo III del Decreto 48/1998, de 30 de Julio, sobre protección del Medio Ambiente frente al Ruido en la Región de Murcia.

Art. 30. Corrección de la contaminación lumínica

El diseño del sistema lumínico de los polígonos industriales se realizará de acuerdo con el principio general de eficiencia, a fin de corregir la posible contaminación lumínica, sin desatender tanto la seguridad vial como la seguridad pública del ambiente urbano industrial para horario nocturno.

En el desarrollo de sectores de suelo urbanizable de uso industrial deberán observarse las siguientes prescripciones:

1. Los planes parciales y/o especiales que se realicen sobre suelo urbanizable sectorizado o sin sectorizar de uso industrial, deberán destinar en todo caso un 20 % de la superficie del sector a usos de protección y mejora ambiental. Dicho porcentaje se computará en el que la legislación vigente establece que se ha de destinar a Sistema General de Espacios Libres.

2. Los instrumentos de planeamiento de desarrollo indicados en el apartado anterior en el caso de que el desarrollo se haga sobre suelo urbanizable sectorizado, y la cédula urbanística, en el caso en que el desarrollo se realice sobre suelo urbanizable sin sectorizar, deberán contener un esquema director para la ordenación global, que garantice el desarrollo viable del conjunto en todas sus fases:

a. Localización de las reservas de suelo de protección y mejora ambiental.

b. Trazado del sistema básico de accesibilidad.

- c. Localización de corredores de infraestructuras internas y conexión a los sistemas generales*
- d. Preordenación de plataformas, con altimetría indicativa.*
- e. Delimitación de fases o módulos de desarrollo.*
- f. Indicación de áreas de reserva para posteriores desarrollos.*
- g. Estructura paisajística y de protección de elementos naturales, urbanísticos y culturales.*

1.1.6 NORMATIVA Y DETERMINACIONES DEL PGMO APLICABLES.

1.1.6.1.- Normas urbanísticas

CAPÍTULO 8.- REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

Artículo 75.2: Suelo urbanizable sectorizado. Determinaciones

En el suelo urbanizable sectorizado el PGMO establece el ámbito de cada sector, sus usos cualificados y no cualificados, su edificabilidad y los sistemas generales adscritos a su desarrollo.

Artículo 77: Régimen urbanístico

- 1. Los propietarios de suelo clasificado como urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de sus terrenos conforme a la naturaleza de los mismos y a promover su transformación urbanística mediante la presentación de la documentación previa exigible y del planeamiento de desarrollo.*
- 2. En tanto no se apruebe el planeamiento de desarrollo los propietarios de suelo urbanizable deberán respetar las incompatibilidades de uso que señala el PGMO.*
- 3. Para promover la transformación urbanística de suelo urbanizable sectorizado bastará con la presentación ante el Ayuntamiento del correspondiente Programa de Actuación y Plan Parcial.*

12

Artículo 90 Usos característicos e intensidades en el suelo urbanizable dotacional industrial (ZDT)

- 1. Se han calificado como dotacional industrial terrenos de suelo urbanizable adecuados para la localización de actividades e instalaciones de interés estratégico, asociadas a desarrollos de inmediata accesibilidad en el entorno de las principales vías de comunicación y con marcado carácter metropolitano, que adquirirán especiales condiciones de áreas urbanas de servicios con alta centralidad y calidad ambiental. Admitirán la diversificación de ofertas para actividades comerciales, industrias no contaminantes, desarrollos de I + D y servicios de carácter supramunicipal.*
- 2. El aprovechamiento de referencia de estos sectores se establece en 0,60 m²/m².*
- 3. El uso cualificado es el industrial, en sus clases Almacenaje y Servicios Empresariales. Se admitirán los usos terciarios, en todas sus clases y categorías,*

y la categoría logística del transporte dentro de la clase de uso dotacional para el transporte.

4. La ocupación de las parcelas no podrá superar el 75% de la superficie neta de las mismas y la altura de las edificaciones será libre, sujeta a las necesidades de la actividad.

5. La parcela mínima en estas actuaciones será de 2.500 m².

6. En el desarrollo de estos terrenos se cuidará especialmente la calidad medioambiental de los espacios ordenados.

1.1.7 ESTADO DE LA TRAMITACIÓN DEL PLAN PARCIAL ZDT-M1. CRONOLOGÍA E HITOS CONSEGUIDOS

8 de abril de 2008

Se presenta la documentación necesaria para el inicio del trámite de aprobación inicial (3 ejemplares del Plan Parcial del sector ZDT-M1 con registro de entrada nº 6192).

Se le asigna nº de expediente 000699/2008-0717

19 de enero de 2009

La Concejalía de Medio Ambiente remite a la Concejalía de Urbanismo informe desfavorable de la Bióloga Municipal de fecha 19 de enero de 2009.

4 de marzo de 2009

El Arquitecto Municipal emite informe estimando que no puede iniciarse la tramitación del Plan Parcial hasta que se subsanen los reparos apreciados en el mismo.

11 de marzo de 2009

Con registro de salida 3622 la Concejalía de Urbanismo notifica al promotor del Plan Parcial los informes reseñados anteriormente.

5 de mayo de 2009

Con registro de entrada nº 8817 se presenta nueva documentación con informe de subsanación de reparos para que se proceda a la tramitación de la Aprobación inicial.

13 de mayo de 2009

Con registro de salida 7584 el Coordinador de Urbanismo requiere al promotor del Plan Parcial para que aporte archivos digitalizados dwg del nuevo proyecto de Plan Parcial presentado a solicitud del Arquitecto Municipal.

26 de mayo de 2009

Con registro de entrada 10818 el promotor del Plan Parcial aporta un CD en el que se contiene la documentación solicitada.

29 de mayo de 2009

La Concejalía de Medio Ambiente remite a la Concejalía de Urbanismo informe sobre sugerencias y propuestas al Plan Parcial ZDT-M1 de la Bióloga Municipal de fecha 9 de marzo de 2009.

3 de junio de 2009

Con registro de salida 8979 el Coordinador de Urbanismo remite al promotor del Plan Parcial el informe de sugerencias y propuestas de la Bióloga Municipal.

24 de junio de 2009

El Ingeniero de Caminos, C y P Municipal emite informe relativo al expediente nº 000699/2008-0717 en el que se dice que puede procederse a la tramitación del Plan Parcial.

26 de junio de 2009

El Técnico Urbanista Municipal emite informe relativo al expediente nº 000699/2008-0717 en el que propone "Aprobar con carácter inicial el Plan Parcial del sector ZDT-M1 promovido por la mercantil POFUSA".

3 de julio de 2009

El Arquitecto Municipal emite informe relativo al expediente nº 000699/2008-0717 en el que estima que se han subsanado los reparos apreciados en los informes anteriores, salvo en lo relativo al Estudio Acústico.

9 de julio de 2009

La Secretaria General del Ilustre Ayuntamiento de Molina de Segura CERTIFICA que en sesión Ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local, el día 7 de julio de 2009, por unanimidad de los reunidos, adoptó, entre otros, el acuerdo de APROBAR, con carácter inicial, el Plan Parcial del sector ZDT-M1 promovido por la mercantil PROFUSA.

17 de julio de 2009

Con registro de salida nº 11143 se da traslado al interesado del acuerdo de aprobación inicial.

Con registro de salida nº 11151 la Concejalía de Urbanismo requiere a PROFUSA para que aporte una copia del Plan Parcial (incluido el Estudio Hidrológico) a fin de poder solicitar los informes sectoriales pertinentes.

22 de julio de 2009

Con registro de entrada nº 16408 se hace entrega de la documentación solicitada.

27 de julio de 2009

Con registro de salida nº 11527 la Secretaria General comunica el acuerdo de aprobación inicial del Plan Parcial ZDT-M1 a la mercantil CANTERAS DE MOLINA

SL, significándole que dispone del plazo de un mes para alegar lo que a su derecho convenga.

Con registro de salida nº 11527 la Secretaria General comunica el acuerdo de aprobación inicial del Plan Parcial ZDT-M1 a la mercantil PROFUSA, significándole que dispone del plazo de un mes para alegar lo que a su derecho convenga.

Con registro de salida nº 11527 la Secretaria General comunica el acuerdo de aprobación inicial del Plan Parcial ZDT-M1 a RAFAELA ALVAREZ ORTEGA, significándole que dispone del plazo de un mes para alegar lo que a su derecho convenga.

Con registro de salida nº 11527 la Secretaria General comunica el acuerdo de aprobación inicial del Plan Parcial ZDT-M1 a ANGEL HERNANDEZ GARCIA, significándole que dispone del plazo de un mes para alegar lo que a su derecho convenga.

Con registro de salida nº 11527 la Secretaria General comunica el acuerdo de aprobación inicial del Plan Parcial ZDT-M1 a JOSE JOAQUIN IRIZAR PEÑA, significándole que dispone del plazo de un mes para alegar lo que a su derecho convenga.

Con registro de salida nº 11527 la Secretaria General comunica el acuerdo de aprobación inicial del Plan Parcial ZDT-M1 a la mercantil JOVI INTERNACIONAL SL, significándole que dispone del plazo de un mes para alegar lo que a su derecho convenga.

Con registro de salida nº 11527 la Secretaria General comunica el acuerdo de aprobación inicial del Plan Parcial ZDT-M1 a FRANCISCO JAVIER MUÑOZ AIZPURU, significándole que dispone del plazo de un mes para alegar lo que a su derecho convenga.

31 de julio de 2009

Se publica el ANUNCIO de la aprobación inicial del Plan Parcial ZDT-M1 en el diario La Opinión y en el diario El Faro.

8 de agosto de 2009

Se publica el ANUNCIO de la aprobación inicial del Plan Parcial ZDT-M1 en el BORM nº 182.

16 de septiembre de 2009

Con registro de entrada nº 19447 se recibe alegación de la mercantil CANTERAS DE MOLINA SL referente a que las superficies catastrales de algunas parcelas de su propiedad no son correctas.

25 de septiembre de 2009

Con registro de salida nº 13976 la Concejalía de Urbanismo remite a la CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL SEGURA copia del Plan Parcial ZDT-M1 y del Estudio Hidrológico e Hidráulico del sector (recepcionado el 29/9/2009).

Con registro de salida nº 13981 la Concejalía de Urbanismo remite a la DEMARCACIÓN DE CARRETERAS DEL ESTADO copia del Plan Parcial ZDT-M1 (recepcionado el 29/9/2009).

Con registro de salida nº 13986 la Concejalía de Urbanismo remite a la DIRECCIÓN GENERAL DE PATRIMONIO NATURAL copia del Plan Parcial ZDT-M1 (recepcionado el 29/9/2009).

30 de septiembre de 2009

Con registro de salida nº 14213 la Concejalía de Urbanismo remite a la DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO copia del Plan Parcial ZDT-M1 (recepcionado el 1/10/2009).

20 de octubre de 2009

Con registro de entrada nº 22996 se recibe alegación de las mercantiles FEGO DOMUS SL y ALIRHANTOS SL referente a discrepancias en cuanto a titularidad y cabida de la parcela catastral 11 del polígono 12.

29 de octubre de 2009

Con registro de entrada nº 23943 se recibe informe de la DIRECCIÓN GENERAL DE TERRITORIO Y VIVIENDA para su consideración en el acuerdo de aprobación definitiva.

10 de noviembre de 2009

Con registro de salida nº 16702 el Coordinador de Urbanismo notifica al promotor del expediente el mencionado informe de la DIRECCIÓN GENERAL DE TERRITORIO Y VIVIENDA.

4 de febrero de 2010

Con registro de entrada nº 2181 se recibe informe desfavorable de la DEMARCACIÓN DE CARRETERAS DEL ESTADO.

15 de febrero de 2010

Con registro de salida nº 1738 el Coordinador de Urbanismo notifica al promotor del expediente el mencionado informe de la DEMARCACIÓN DE CARRETERAS DEL ESTADO.

29 de marzo de 2010

Con registro de entrada nº 6100 se recibe informe desfavorable de la CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL SEGURA.

15 de abril de 2010

Con registro de salida nº 4383 el Coordinador de Urbanismo notifica al promotor del expediente el mencionado informe de la CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL SEGURA.

24 de mayo de 2010

Con registro de entrada nº 10477 se recibe informe favorable con condiciones de la DIRECCIÓN GENERAL DE PATRIMONIO NATURAL Y BIODIVERSIDAD.

27 de mayo de 2010

Con registro de salida nº 6516 el Concejal de Urbanismo notifica al promotor del expediente el mencionado informe de la DIRECCIÓN GENERAL DE PATRIMONIO NATURAL Y BIODIVERSIDAD.

2 de julio de 2010

Con registro de entrada nº 14721 se recibe nuevo informe desfavorable de la CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL SEGURA.

13 de julio de 2010

Con registro de salida nº 9349 el Concejal de Urbanismo notifica al promotor del expediente el mencionado informe de la CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL SEGURA.

2 de febrero de 2011

Con registro de entrada nº 1825 el promotor del expediente 000699/2008-0717 hace entrega del ESTUDIO BOTÁNICO SOBRE FLORA Y MEDIDAS CORRECTORAS relativo al Plan Parcial ZDT-M1 en contestación al informe favorable con condiciones de la DIRECCIÓN GENERAL DE PATRIMONIO NATURAL Y BIODIVERSIDAD.

4 de febrero de 2011

Con registro de salida nº 1380 la Concejalía de Urbanismo remite el citado ESTUDIO BOTÁNICO SOBRE FLORA Y MEDIDAS CORRECTORAS a la DIRECCIÓN GENERAL DE PATRIMONIO NATURAL Y BIODIVERSIDAD (recepionado el 7/2/2011).

17

7 de marzo de 2011

Con registro de entrada nº 3923 el promotor del expediente 000699/2008-0717 presenta escrito acreditativo de la INNECESARIEDAD DE SOMETER A EIA al Plan Parcial ZDT-M1.

15 de marzo de 2011

Con registro de salida nº 3404 la Concejalía de Urbanismo remite a la DIRECCIÓN GENERAL DE PATRIMONIO NATURAL Y BIODIVERSIDAD el referido escrito acreditativo de la INNECESARIEDAD DE SOMETER A EIA al Plan Parcial ZDT-M1.

2 de junio de 2011

Con registro de entrada nº 10083 se recibe informe favorable de la DIRECCIÓN GENERAL DE PATRIMONIO NATURAL Y BIODIVERSIDAD.

7 de junio de 2011

Con registro de entrada nº 10440 el promotor del expediente 000699/2008-0717 presenta ESTUDIO HIDROLÓGICO e HIDRÁULICO corregido en contestación al anterior informe de la CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL SEGURA.

14 de junio de 2011

Con registro de salida nº 6967 la Concejalía de Urbanismo notifica al promotor del expediente 000699/2008-0717 el informe favorable emitido por la DIRECCIÓN GENERAL DE PATRIMONIO NATURAL Y BIODIVERSIDAD.

16 de junio de 2011

Con registro de salida nº 7106 la Concejalía de Urbanismo remite a la CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL SEGURA el ESTUDIO HIDROLÓGICO e HIDRÁULICO corregido.

24 de abril de 2012

Con registro de entrada nº 7241 se recibe informe con condiciones de la CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL SEGURA en relación al ESTUDIO HIDROLÓGICO e HIDRÁULICO corregido.

23 de abril de 2013

Con registro de entrada nº 6230 se recibe informe complementario de la CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL SEGURA en relación al ESTUDIO HIDROLÓGICO e HIDRÁULICO corregido que incluye informe de la MANCOMUNIDAD DE CANALES DEL TAIBILLA.

30 de abril de 2013

Con registro de salida nº 4437 la Secretaria General remite el referido informe complementario de la CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL SEGURA en relación al ESTUDIO HIDROLÓGICO e HIDRÁULICO corregido que incluye informe de la MANCOMUNIDAD DE CANALES DEL TAIBILLA a la mercantil PROFUSA.

18

4 de junio de 2014

Con registro de entrada nº 14555 el promotor del expediente 000699/2008-0717 presenta nuevo escrito acreditativo de la INNECESARIEDAD DE SOMETER A EIA al Plan Parcial ZDT-M1.

4 de junio de 2014

Con registro de entrada nº 14556 el promotor del expediente 000699/2008-0717 presenta el ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL ACÚSTICO del Plan Parcial ZDT-M1.

20 de junio de 2014

Con registro de salida nº 5259 la Concejalía de Urbanismo remite a la DIRECCIÓN GENERAL DE MEDIO AMBIENTE el ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL ACÚSTICO del Plan Parcial ZDT-M1 (recepionado el 20/6/2014).

Con registro de salida nº 5260 la Concejalía de Urbanismo remite a la DIRECCIÓN GENERAL DE MEDIO AMBIENTE el escrito acreditativo de la INNECESARIEDAD DE SOMETER A EIA al Plan Parcial ZDT-M1 (recepionado el 20/6/2014).

27 de octubre de 2014

Con registro de entrada nº 26273 se recibe informe con condiciones de la DIRECCIÓN GENERAL DE MEDIO AMBIENTE en relación al ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL ACÚSTICO del Plan Parcial ZDT-M1 y a la INNECESARIEDAD DE SOMETERLO A EIA.

18 de febrero de 2015

Con registro de salida nº 1210 la Concejalía de Urbanismo notifica a la mercantil PROFUSA el citado informe con condiciones de la DIRECCIÓN GENERAL DE MEDIO AMBIENTE en relación al ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL ACÚSTICO del Plan Parcial ZDT-M1 y a la INNECESARIEDAD DE SOMETERLO A EIA.

29 de octubre de 2015

Con registro de entrada nº 19408 se hace entrega a la Concejalía de Urbanismo del ENCAJE DE SOLUCIÓN VIARIA PARA EL SECTOR ZDT-M1 CON ADAPTACIÓN AL TRAZADO DEL ARCO NORTE Y A LAS EXIGENCIAS DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS DE LA DEMARCACIÓN DE CARRETERAS DEL ESTADO.

2 de diciembre de 2015

En relación con el ENCAJE DE SOLUCIÓN VIARIA PARA EL SECTOR ZDT-M1 CON ADAPTACIÓN AL TRAZADO DEL ARCO NORTE Y A LAS EXIGENCIAS DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS DE LA DEMARCACIÓN DE CARRETERAS DEL ESTADO el Ingeniero de Caminos, C y P Municipal emite informe proponiendo su remisión al organismo competente.

7 de enero de 2016

La mercantil FEGO DOMUS SL aporta documentación acreditativa de su propiedad en relación al expediente 000699/2008-0717.

18 de julio de 2017

La Demarcación de Carreteras del Estado emite informe en relación a la documentación del sector ZDT-M1 actualizada a junio de 2017.

13 de septiembre de 2018

La Concejalía de Urbanismo emitió el correspondiente INFORME relativo al documento actualizado a mayo de 2018

Marzo de 2019 hasta Marzo de 2022

Tras la presentación del Documento Inicial Estratégico para la Tramitación Ambiental, se reciben los informes recogidos en el Documento 00 de ANEXO JUSTIFICATIVO DE LAS SUBSANACIONES INTRODUCIDAS PARA ATENDER LAS OBSERVACIONES DE LOS DISTINTOS INFORMES DE LOS ORGANISMOS PARTICIPANTES EN LA TRAMITACIÓN AMBIENTAL DEL "PLAN PARCIAL INDUSTRIAL ZDT-M1" PREVIO A LA ELABORACIÓN DEL DOCUMENTO DE ALCANCE.

21 de octubre de 2022

La Dirección General de Medio Ambiente notifica a la mercantil PROFUSA la necesidad de atender los informes sectoriales para poder continuar con la Evaluación Ambiental Estratégica del Plan Parcial ZDT-M1.

24 de abril de 2023

Se recibe RESOLUCIÓN de la Dirección General de Patrimonio Cultural por la que se autoriza, desde el punto de vista del patrimonio cultural, el "Proyecto en Plan Parcial ZDT-M1", Molina de Segura.

16 de mayo de 2023

Con REFERENCIA DE PRESENTACIÓN: WeXscclt7mjoPqngjYUf el promotor del expediente 000699/2008-0717 presenta Texto Refundido completo del "Plan Parcial y Programa de Actuación del Sector ZDT-M1", que incorpora la documentación de subsanación de los informes recibidos en el periodo 2019-2022 anteriormente descrito.

18 Octubre 2023

La Demarcación de Carreteras del Estado en Murcia emite informe en relación al Texto Refundido del Sector ZDT-M1 actualizado en mayo de 2023.

15 Febrero 2024

Confederación Hidrográfica del Segura emite informe en relación al Texto Refundido del Sector ZDT-M1 actualizado en mayo de 2023.

23 Febrero 2024

La Dirección General de Medio Ambiente emite DOCUMENTO DE ALCANCE del Estudio Ambiental Estratégico del "Plan Parcial y Programa de Actuación del Sector ZDT-M1", Expte: EAE20190009

20

1.1.8 CUMPLIMIENTO DEL INFORME, DE 22 DE OCTUBRE DE 2009, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE TERRITORIO Y VIVIENDA PARA SU CONSIDERACIÓN EN EL ACUERDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

Con fecha 22 de octubre de 2009 la Dirección General de Territorio y Vivienda emitió el correspondiente INFORME de cuyo contenido damos cuenta a continuación.

1. El ámbito se halla afectado por la deficiencia señalada en la Orden Resolutoria de 11 de julio de 2006 y posteriores relativas a la aprobación definitiva parcial de la revisión del Plan General Municipal de Ordenación de Molina de Segura:

Debe revisarse la delimitación y ordenación de las áreas afectadas por el trazado de la autovía A- 7, de forma que no se de lugar a sectores discontinuos separados por la barrera de la autovía, cumplimentando un nuevo trámite de exposición pública.

La subsanación de esta deficiencia se ha sometido a información pública por parte del Ayuntamiento mediante acuerdo en sesión celebrada el día 27/07/09, pero carece de toma de conocimiento.

Este reparo quedó subsanado con la Orden resolutoria del Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Transportes, de 27 de diciembre de 2006, relativa a la aprobación definitiva del Plan General Municipal de Ordenación de Molina de Segura. Expte.: 263/04 de planeamiento.

2. Tras las mediciones efectuadas por los Servicios Técnicos de esta Dirección General, se ha comprobado que la superficie total del ámbito reflejada en los planos del Plan Parcial es menor que la cuantificada numéricamente en el proyecto. Se observa que la superficie del ámbito especificada en el proyecto coincide exactamente con la reflejada en la ficha del PG, sin embargo esta última incluye la superficie correspondiente al Dominio Público de la autovía A-30 (8m medidos desde la arista exterior de explanación) mientras que en el Plan Parcial dicha superficie aparece excluida de la delimitación. Por otra parte, no se ha reflejado en el Plan Parcial otra franja de 20m de ancho calificada en el PG como SV1 (servicios para la red viaria). Se ha de solicitar informe a Demarcación de Carreteras del Estado del Ministerio de Fomento en relación con las afecciones, Dominio Público, etc, de la autovía A-30 y de la nueva variante de la autovía A-7, sobre la que se han proyectado tres pasos de viales interiores del sector. La documentación que resulte aprobada definitivamente deberá estar a lo dispuesto en el mismo.

En la nueva documentación que ahora se aporta, de manera generalizada, aparecen ya corregidas las superficies a que se refiere este reparo. Véase por ejemplo ficha urbanística corregida (apartado 2.1.4) y relación de superficies (apartado 3.3.2).

3. La superficie correspondiente al Dominio Público Hidráulico del cauce de la rambla de Las Canteras se ha calificado como EVB (espacios libres públicos locales) incluyéndola dentro de su cómputo. Si se le resta, se observa que la superficie restante de espacios libres es insuficiente para cumplir con el estándar que establece el art. 106 TRLSRM. Deberá

21

proyectarse la superficie suficiente para cumplir con el estándar y calificar como Sistema General Hidráulico, espacio libre de protección de rambla o similar la correspondiente al cauce de la rambla. Se ha de solicitar informe a Confederación Hidrográfica del Segura en relación con las afecciones, dominio público, viales que invaden el cauce, etc y la autorización de vertidos de pluviales al mismo prevista en el proyecto. Así mismo debe solicitarse informe al Servicio de Ordenación del Territorio. La documentación que resulte aprobada definitivamente deberá estar a lo dispuesto en dichos informes.

Esta situación ya se ha corregido en la documentación gráfica y escrita. Se elaboró el correspondiente Estudio hidrológico e hidráulico y se cuenta con informe favorable de la CHS al respecto.

La superficie de espacios libres proyectada en esta nueva documentación cumple con el estándar que establece el art. 124 LOTURM y se ha determinado la superficie de dominio público tanto del DPH, como del Cordel de los Valencianos, así como de la autovía A-30, tal y como puede comprobarse en el siguiente cuadro:

	PROYECTADO	EXIGIBLE / PGMO	EXIGIBLE / LOTURM
PARCELAS UIGzdt	448.403		
DOMINIO PRIVADO	448.403		
DOMINIO PUBLICO	551.259		
CTs	1.150		
QB2/EDB	28.301	44.525,00	28.232
VIARIO LOCAL	170.605	-	-
EVB	84.119	89.049,00	75.287
EVE	114.694	111.828,00	
S.G.C.	132.402	85.316,00	
SI1	16.936		
SV2 MEJORA AMBIENTAL	3.052		
SUPERFICIE QUE GENERA APROV.	999.662	1.087.632,00	
SSGG SGC	132.402	197.144,00	
SSGG EVE	114.694		
TOTAL SECTOR	752.566	890.488,00	
SUP. CORDEL VALENC.	9.156		
SUP. D.P.H.	41.032		
SUP. D.P. A-30	37.731		
TOTAL AMBITO	1.087.581	1.087.632,00	

4. Los accesos al sector no se garantizan ya que las principales vías de acceso se encuentran en ámbitos sin desarrollar. Se ha de calificar como Sistema General de Comunicaciones el vial interior que cruza el sector de este a oeste (previsto así en el PG), incluyendo una rotonda prevista por el sureste y un tramo de vial que conecta el sector por el sur. Se han de suprimir las plazas de aparcamiento previstas en dicho SGC o bien descontarlas a efectos del cumplimiento del estándar que establece el art. 106 TRLSRM.

Los accesos al sector se garantizan por la existencia de dos caminos existentes (uno al sur y otro al oeste del sector) que vienen reflejados en la documentación gráfica. Así mismo, se ha calificado como SGC el vial indicado y el tramo que conecta por el acceso sur. Las plazas de aparcamiento se han diseñado al margen del vial SGC (32 m) completando una sección viaria de 53 m.



5. Por el límite este discurre el denominado cordel de Los Valencianos, que hace de delimitación del sector por esa zona pero incluyendo parte del ancho de su trazado. Se ha de solicitar informe a D.G. del Medio Natural. La documentación que resulte aprobada definitivamente deberá estar a lo dispuesto en dicho informe.

Se cuenta con informe favorable. Se ha delimitado el sector al margen de dicho cordel, cuya superficie contabilizada y descontada asciende a 10.697 m².

6. Normativa:

- a. Se deben aportar las Normas de Urbanización, condiciones y niveles de calidad y las Normas de Protección, de valores culturales y ambientales (art. 123.d TRLSRM) o bien remitir a las correspondientes del PG.
- b. En el cuadro aportado de la norma UIA aparece un coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta de 0,80m²/m² (copiado del PG), cuando en el cuadro anexo UIA y en el resto de la documentación es de 1,326m²/m².
- c. En caso de que los centros de transformación no computen edificabilidad y sean elementos de cesión, deben aparecer en los planos de cesiones aportados.

Se aportan dichas normas en el capítulo 6 de la presente Memoria.

En la nueva documentación se establece:

EDIFICABILIDAD	1,26 m ² /m ² sobre el resto de las parcela netas
----------------	---

Los CTs aparecen en los planos de cesiones y no computan edificabilidad.

7. En relación con las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Suelo Industrial de la Región de Murcia:

- a. Se debe dar cumplimiento al art. 26.a, en relación con la reserva de terreno para la gestión diferenciada de residuos, la instalación de puntos limpios o ecoparques y la instalación de dispositivos de vigilancia y control de la contaminación del aire.
- b. Se debe dar cumplimiento al art. 29, relativo a la inclusión del articulado correspondiente al Capítulo III del Decreto nº48/98 de 30 de julio, sobre protección del Medio Ambiente frente al Ruido en la Región de Murcia (arts. 13,14,15,16 y 17).

Se da cumplimiento destinando al efecto la parcela UIGzdt-12.

Se aporta estudio de impacto acústico.

8. Se han de corregir los cuadros de superficies de las páginas 19 y 22 de la memoria. En el cálculo de la superficie del sector no se ha restado la correspondiente al SG de Comunicaciones de la variante de la A-7. Se ha de desglosar en la suma de las superficies totales la correspondiente al Dominio Público Hidráulico.

Este aspecto se ha subsanado en toda la documentación gráfica y escrita.

9. El Plan de Actuación debe contener los plazos de edificación y construcción de las dotaciones públicas y privadas, fases de urbanización y modo de conservación de instalaciones y servicios (art. 123.e TRLSRM).

Así se determina en el capítulo 7 de la presente Memoria.

10. Se advierte que si finalmente el sistema de gestión es por concertación directa, los propietarios deberán suscribir el oportuno convenio de colaboración (art. 178 TRLSRM).

Se ha establecido el sistema de compensación.

11. El estudio económico financiero no incluye, de forma separada, la valoración de los costos de conexión con las infraestructuras generales de energía eléctrica y telecomunicaciones, tal y como exige el artículo 123.f del TRLSRM. Debe contener el porcentaje de participación en el Plan Especial de Infraestructuras. Se ha de valorar de forma específica el coste de demolición de las numerosas edificaciones existentes dedicadas a granjas porcinas.

El artículo referido dice literalmente: *“Estudio económico, que contendrá la cuantificación del costo de ejecución de las obras de urbanización y servicios, así como de las dotaciones cuya ejecución corresponda al promotor del Plan. Se incluirán en la valoración, de forma separada, los costos de conexión con las infraestructuras generales o las de ampliación y refuerzo requeridas por la dimensión y características del sector”*.

El Estudio Económico se desarrolla en el capítulo 8 de la presente Memoria siguiendo el mandato del TRLSRM y, además, se contempla de forma específica el coste de demolición de las granjas.

24

12. Se debe solicitar informe a la compañía suministradora de energía eléctrica con el fin de garantizar el suministro, la suficiente capacidad de las redes existentes y el tratamiento de la línea eléctrica de alta tensión que atraviesa el sector. La documentación que se apruebe definitivamente deberá estar a lo dispuesto en el mismo.

Se ha solicitado en varias ocasiones y se va a solicitar de nuevo para su consideración en el documento de aprobación definitiva.

13. El apartado 6.4 de la memoria, denominado “estudio de incidencia ambiental” (que no existe con esa denominación en la Ley 4/09 de protección ambiental integrada) hace referencia al EIA y a que el marco jurídico se recoge en la Ley 1/95 de protección del medio ambiente, cuando esta Ley está derogada en parte (anexos I y III) por la nueva Ley 4/09 de protección ambiental integrada. Señala además que no es necesaria la realización de Evaluación de Impacto Ambiental, cuando sí lo es (anexo III.B). No se tiene constancia por la documentación aportada que se haya iniciado dicho procedimiento.

Se ha iniciado el correspondiente procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.

1.1.9 CUMPLIMIENTO DEL INFORME, DE 17 DE ABRIL DE 2012, ÚLTIMO DE LA CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL SEGURA PARA SU CONSIDERACIÓN EN EL ACUERDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

Con fecha 17 de abril de 2012 la Confederación emitió el correspondiente INFORME favorable en cuanto a disponibilidad de recursos hídricos.

La documentación que ahora se presenta incorpora el DPH autorizado por Confederación. No se establece alusión alguna a la rambla del Chorríco porque es externa al sector ZDT-M1. Una vez analizados todos los condicionantes se puede concluir que existe un único cauce público en la Rambla de las Canteras del que se efectúa, tras el correspondiente estudio hidrológico e hidráulico, la propuesta de deslinde más probable del Dominio Público Hidráulico, con sus correspondientes zonas de servidumbre y policía. No existen más cursos de agua en el sector puesto que las otras depresiones del terreno que se aprecian en la visita de campo y en planos, es de pequeña magnitud, ya que son afluentes de corta longitud de la “Rambla de las Canteras”.

La delimitación definitiva del DPH y zonas inundables está volcada en todos los planos de ordenación. En ellos se ha grafiado en color azul del DPH y paralelamente a 5 m y color verde la franja de servidumbre:



Se aporta además el Estudio Hidrológico e Hidráulico.

1.1.10 CUMPLIMIENTO DEL INFORME, DE 18 DE MAYO DE 2010, DEL SERVICIO DE INFORMACIÓN E INTEGRACIÓN AMBIENTAL DE LA CARM PARA SU CONSIDERACIÓN EN EL ACUERDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

Con fecha 18 de mayo de 2010 el citado servicio emitió el correspondiente INFORME, de cuyas conclusiones comentamos a continuación las que afectan al proyecto:

- Se deberá adecuar la ordenación de éste Plan Parcial de modo que se conserven los hábitats naturales de interés comunitario existentes, estén o no dentro de Red Natural 2000, en aplicación del artículo 45, puntos 2 y 3, de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, de Patrimonio Natural y Biodiversidad.

Se ha respetado íntegramente la zona de valor ambiental muy alto integrándola por completo en la parcela EVB-3 que, por su naturaleza de zona verde básica es compatible con el requerimiento citado.

- Se deberá tener en cuenta en las actuaciones a llevar a cabo por el Proyecto, lo dispuesto en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, de la Jefatura del Estado (B.O.E. nº 71 de 24 de marzo de 1995) y para cualquier actuación como obras, instalaciones, accesos, vías, infraestructuras, conducciones aéreas o subterráneas, aparcamientos, zonas verdes, etc., que afecten a la referida Vía Pecuaria, se deberá solicitar la autorización a la Dirección General de Patrimonio Natural y Biodiversidad de la Consejería de Agricultura y Agua, según lo dispuesto en los Artículos 13 y 14 de la mencionada Ley. Además, con la solicitud, deberán remitir una Memoria Descriptiva y Planos de las obras, a fin de determinar si las actuaciones que afectan a la Vía Pecuaria son o no objeto de autorización o, en su caso, establecer el condicionado en la autorización correspondiente.

La vía pecuaria ha quedado excluida por completo del sector, a todos los efectos.

- Se establecerá una banda de protección suficiente entorno a la Rambla de las Canteras con el fin de conservar las funciones medioambientales de ésta.

Se ha proyectado dicha banda de protección entorno al DPH con terrenos calificados como EVB-1, EVB-2, EVB-3, EVE-1 y EVE-2.

Con posterioridad se presentó un Estudio Botánico sobre Flora que fue validado por la Dirección General de Patrimonio Natural y Biodiversidad según informe de 27 de mayo de 2011. Las medidas correctoras que se plantean en el mencionado estudio se recogen en la presente Memoria, capítulo 6, apartado 6.5 Normas de Protección.

26

1.1.11 CUMPLIMIENTO DEL INFORME, DE 28 DE JULIO DE 2014, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE MEDIO AMBIENTE PARA SU CONSIDERACIÓN EN EL ACUERDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

Con fecha 28 de julio de 2014 el Servicio de Planificación y Evaluación Ambiental emitió el correspondiente INFORME, de cuyas conclusiones tratamos a continuación:

En relación con el trámite de evaluación ambiental, se ha procedido a cumplir con el procedimiento de la evaluación ambiental estratégica ordinaria, reglado en la Ley 21/2013 de 9 de diciembre, de Evaluación ambiental.

En relación con el Estudio de Impacto Acústico se presenta documento actualizado que tiene en cuenta la nueva ordenación, el uso predominante y los usos pormenorizados.

1.1.12 CUMPLIMIENTO DEL INFORME, DE 18 DE JULIO DE 2017, DE LA DEMARCACIÓN DE CARRETERAS DEL ESTADO PARA SU CONSIDERACIÓN EN EL ACUERDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

Con fecha 18 de julio de 2017 la Demarcación de Carreteras del Estado emitió el correspondiente INFORME, de cuyas conclusiones tratamos a continuación:

1. En los planos P.04, P.05 y P.06 "Zonificación. Ordenación Pormenorizada" se observa parte de la zona de dominio público de la futura Autovía Arco Norte clasificada como espacio verde, así como una zona de aparcamientos invadiendo dicha zona. Se observa que la línea de dominio público no tiene continuidad a lo largo de ambas autovías, Arco Norte y A-30.

La situación a que se refiere ya está corregida en la nueva documentación y esa parte de dominio público está clasificada como SGC.

2. Así mismo, en los planos presentados se observan terrenos situados dentro de la zona de limitación a la edificación y servidumbre que están clasificados como edificables, contraviniendo la prescripción 3 del informe de 18 de marzo de 2016.

Si bien, se ha incluido en la Memoria la prohibición de edificación dentro de esta zona de limitación a la edificación según lo dispuesto en la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras, este condicionante también debe reflejarse en la documentación gráfica del Plan Parcial.

Así se ha grafiado en el plano P.01-3.

27

3. No se ha presentado estudio de tráfico y capacidad que analice la incidencia del acceso en el nivel de servicio de la carretera, a la vista del desarrollo urbanístico previsto, y su comparación con el nivel de servicio actual.

Se aporta estudio de tráfico y nivel de servicio.

4. No se ha presentado un estudio pormenorizado de las zonas con riesgos de inundación incluidas en el sector planificado, ni la determinación de si ese riesgo se ve acrecentado con la ejecución o el desarrollo del planeamiento urbanístico.

En este sentido se informa que tras revisar los planos P19 y P20 "Esquema General Evacuación de Aguas Pluviales", se aprecia que las aguas provenientes de los viales del sector se encauzan hacia la futura glorieta del semientlace, no dándole salida a las mismas. En este sentido se informa, que el drenaje del sector debe ser independiente al de la autovía, no afectando a este último.

Se aporta Estudio Hidrológico e Hidráulico y se garantiza el drenaje independiente, aunque este aspecto se materializará en el posterior proyecto de urbanización del sector.

5. En cuanto a la iluminación del sector, es necesario revisar que las luminarias cumplen al menos una distancia de una vez y media su altura a la arista exterior de la calzada de la autovía, y la red de alumbrado público debe situarse fuera de la zona de servidumbre de la carretera.

Las luminarias cumplen con creces esa distancia y las que se ubicaban en la zona de servidumbre se han eliminado.

1.1.13 CUMPLIMIENTO DEL INFORME, DE 13 DE SEPTIEMBRE DE 2018, DE LA CONCEJALÍA DE URBANISMO PARA SU CONSIDERACIÓN EN EL ACUERDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

Con fecha 13 de septiembre de 2018 la Concejalía de Urbanismo emitió el correspondiente INFORME relativo al documento actualizado a mayo de 2018, de cuyas conclusiones tratamos a continuación:

En cuanto a las determinaciones del Plan Parcial, en el documento actualizado a mayo de 2.018 no se aportan los informes de las compañías suministradoras de servicios urbanos sobre los puntos de entronque. Deben aportarse.

En el documento que ahora se presenta, actualizado a abril de 2025, se aportan los citados informes.

Dado que la superficie de Sistema General de Comunicaciones, si se incluye el vial así clasificado por el PGMO más la superficie del Nuevo Arco Norte de Murcia, supera la superficie prevista por la ficha del PGMO, y si se mantiene la superficie de la ficha del PGMO de Sistema General de Espacios Libres, el coeficiente de aprovechamiento resultante superaría el máximo permitido por el TRLSRM para el suelo de actividad económica ($0,75 \text{ m}^2/\text{m}^2$) e incumpliría el art. 102.3 del citado TRLSRM, el Plan Parcial reduce la superficie de Sistema General de Espacios Libres, pero aumenta las zonas verdes locales. Si se quisiera actuar con coherencia, sería lógico que la suma del Sistema General de Espacios Libres más las Zonas verdes locales sumasen lo mismo en la ordenación del Plan Parcial ($70.859 \text{ m}^2 + 120.445 \text{ m}^2 = 191.304 \text{ m}^2$) que lo que suman en la ficha original de planeamiento ($111.828 \text{ m}^2 + 89.049 \text{ m}^2 = 200.877 \text{ m}^2$). Para ello, podría sustituirse parte de la superficie de equipamiento local, que está por encima del mínimo exigible por Ley, asignándola a zonas verdes locales, principalmente en las bandas de amortiguación que se han establecido en la colindancia del sector con otros ámbitos residenciales en su extremo Suroeste.

En la nueva documentación la situación es la siguiente:

	SUP. PARCELA
EVB	m² parcela
EVB-1	8.907
EVB-2	9.715
EVB-3	65.497
SUMA EVB	84.119
EVE	
EVE-1	51.886
EVE-2	9.897
EVE-3	840
EVE-4	18.753
EVE-5	28.416
EVE-6	4.902
SUMA EVE	114.694

La suma total de EVB y EVE asciende a 230.272 m², con lo cual este aspecto está subsanado.

En los planos de secciones tipo, hay algunas en las que las aceras tienen anchuras inferiores a 1,80 m, incumpliendo la normativa vigente en materia de accesibilidad. Deberá aportarse plano en el que se señalen las rasantes con las pendientes longitudinales orientativas de los viales, demostrando el cumplimiento de la normativa vigente en materia de accesibilidad.

29

Este reparo se ha subsanado, como puede comprobarse en los planos P.13 y P.14.

Las superficies destinadas a Centros de Transformación deben incluirse en la zonificación del Plan Parcial. Por coherencia con las denominaciones del PGMO, deben calificarse como SI-2.

Los centros de Transformación están ubicados en las diferentes parcelas y su superficie no se ha contabilizado en las mismas. Su localización exacta se tratará en los posteriores proyectos de urbanización y electrificación, siempre dentro de las manzanas proyectadas.

El Plan de Actuación debe incluir los contenidos del art. 123.e del TRLSRM.

El Plan de Actuación incluye todos los contenidos del citado artículo.

En cuanto al cumplimiento de las Directrices de Suelo Industrial, debe aportarse una preordenación de plataformas, con altimetría indicativa (art. 41.2.d).

Se aporta dicha preordenación de plataformas en el plano P.01-5.

En los planos de ordenación aparece una incorporación a la Autovía A-30 en dirección Murcia, coordinada con el sector ZR3-M2, ubicado en el lado contrario de dicha autovía. Deberá aportarse autorización del Ministerio de Fomento.

Los referidos enlaces están consensuados con la Demarcación de Carreteras del Estado y, por ende, con el Ministerio de Fomento. En su último informe no se dice nada en contra de la incorporación aludida.

En los planos de delimitación de unidades de actuación y plan de etapas, se delimitan dos unidades de actuación y se prevén dos etapas de urbanización. Sin embargo, en la documentación escrita (memoria, plan de actuación) se hace referencia a una única unidad de actuación y etapa de ejecución de obras de urbanización. Deberá aclararse esta contradicción y hacer que toda la documentación sea coherente.

Se han corregido los planos y se ha establecido una etapa única y una unidad de actuación única.

Respecto de la documentación incluida en el Plan, en el Plan Parcial actualizado a mayo de 2.018 no se han incluido los planos de información ni el programa de actuación. Deberán aportarse. Se deben completar las normas urbanísticas de manera que abarquen todos los contenidos establecidos en el art. 123.d del TRLSRM.

Esta observación ya se ha subsanado en esta nueva documentación actualizada a abril de 2025.

30

1.1.14 CUMPLIMIENTO DEL RESTO DE INFORMES EMITIDOS POR LOS DIFERENTES ORGANISMOS HASTA LA EMISIÓN DEL DOCUMENTO DE ALCANCE CON FECHA 23 DE FEBRERO DE 2024.

La justificación del cumplimiento del resto de informes emitidos por los diferentes organismos desde el emitido por la Concejalía de Urbanismo con fecha 13 de septiembre de 2018, hasta la emisión del Documento de Alcance de fecha 23 de febrero de 2024, queda recogida en el DOCUMENTO 00: ANEXO JUSTIFICATIVO DE LAS SUBSANACIONES INTRODUCIDAS PARA ATENDER LAS OBSERVACIONES DE LOS DISTINTOS INFORMES DE LOS ORGANISMOS PARTICIPANTES EN LA TRAMITACIÓN AMBIENTAL DEL "PLAN PARCIAL INDUSTRIAL ZDT-M1" PREVIO A LA ELABORACIÓN DEL DOCUMENTO DE ALCANCE.

2 MEMORIA INFORMATIVA, URBANISTICA Y ESTADO ACTUAL.

2.1 SITUACION, SUPERFICIE Y DELIMITACION DEL SECTOR

2.1.1 SITUACION

La situación del Sector denominado ZDT-M1, es la que viene determinada en el Plan General Municipal de Ordenación de Molina de Segura, que completa una superficie verificada total de 1.087.581 m².

2.1.2 DELIMITACIÓN

En cumplimiento de lo prescrito en el art. 119.a de la LOTURM, la delimitación del Sector tiene su justificación en el Plan General Municipal de Ordenación de Molina de Segura. Se trata del desarrollo del Plan Parcial Industrial Molina 1. La delimitación de la zona afectada se configura como una superficie de características no homogéneas, con cuatro límites bien definidos que conforman su geometría, como son:

Norte: Autovía A-30.

Sur: Plan Parcial ZR4-M2, ZI1-M3, Plan Especial PEI-M3 y Suelo Urbanizable sin Sectorizar.

Este: Término Municipal de Murcia.

Oeste: Plan Parcial ZR4-M2 y suelo protegido NP4.

2.1.3. SUPERFICIE DEL SECTOR Y FICHA URBANÍSTICA PGMO

La superficie total del Sector afectado es de 1.087.581 m², de los cuales 132.402 m² son del Sistema General Viario (SGC), 114.694 son del Sistema General de Espacios Libres (EVE) y 87.919 m² son de dominio público (servidumbre vía pecuaria y dominio público hidráulico de la Rambla y de la Autovía A-30). La superficie de dominio público habrá que descontarla a efectos de aprovechamiento.

La delimitación del Sector viene predeterminada por la aplicación de los límites definidos en el Plan General Municipal de Ordenación de Molina de Segura, por lo que el presente Plan Parcial sólo pretende el desarrollo de dicho Sector, sin modificar en ningún caso su ámbito, tal y como establece el art. 119.a de la LOTURM.

FICHA URBANÍSTICA CONTENIDA EN EL PGMO

IDENTIFICACIÓN	FICHAS URBANISTICAS
Denominación:	ZDT-M1 Plan Parcial Industrial Molina 1
Ambito:	Molina
Clase de suelo:	Urbanizable
Figura de desarrollo:	Plan Parcial
Uso cualificado:	Industrial
Objetivos:	Potenciar la creación de empresas de servicios junto a la autovía Madrid- Cartagena.
Criterios:	Creación de un gran parque empresarial.

CODIGO

ZDT-M1

CONDICIONES	
Superficie de Sistemas Generales (m²)	197.144
Superficie del Sector (m²)	890.488
Total (m²)	1.087.632
Aprovechamiento de Referencia (m²/m²)	0,60
Edificabilidad m²t	652.579
Participación en Plan Especial de Infraestructuras (%)	0,0457
Aprovechamiento Resultante (m²/m²)	0,7328

USOS DEL SUELO DE LOS S.G.	
Espacios libres m²:	111.828
Equipamientos m²:	
Viario m²:	85.316
Otros m²:	

RESERVA	MINIMA	PARA
Espacios libres m²:	89.049	
Equipamientos m²:	44.525	
Viario m²:		
Otros m²:		

2.1.4. SUPERFICIE DEL SECTOR Y FICHA URBANÍSTICA CORREGIDAS

La superficie total del Sector afectado es de 1.087.581 m², de los cuales 132.402 m² son del Sistema General Viario, 114.694 son del Sistema General de Espacios Libres y 87.919 m² son de dominio público (Autovía A-30, Vía pecuaria y Rambla).

IDENTIFICACIÓN		FICHAS URBANISTICAS
Denominación:	ZDT-M1 Plan Parcial Industrial Molina 1	
Ambito:	Molina	CODIGO ZDT-M1
Clase de suelo:	Urbanizable	
Figura de desarrollo:	Plan Parcial	
Uso cualificado:	Industrial	
Objetivos:	Potenciar la creación de empresas de servicios junto a la autovía Madrid- Cartagena.	
Criterios:	Creación de un gran parque empresarial.	

CONDICIONES	
Superficie de dominio público (m ²)	87.919
Superficie de Sistemas Generales (m ²)	247.096
Superficie del Sector (m ²)	752.566
Total (m ²)	999.662
Aprovechamiento de Referencia (m ² /m ²)	0,60
Edificabilidad m ² t	599.797,20
Edificabilidad adoptada m ² t	564.649,50
Participación en Plan Especial de Infraestructuras (%)	0,0457
Aprovechamiento Resultante (m ² /m ²)	0,75

USOS DEL SUELO DE LOS SS.GG.	RESERVA MINIMA PARA DOTACIONES
Espacios libres m ² : 114.694	Espacios libres m ² : 84.119
Equipamientos m ² :	Equipamientos m ² : 28.301
Viario m ² : 132.402	Viario m ² : 170.605
Otros m ² :	Otros (SV2) m ² : 3.052

2.2. CARACTERISTICAS NATURALES DEL TERRITORIO

Las notas más significativas a efectos de las determinaciones a establecer en el presente Plan Parcial son las siguientes:

TOPOGRAFÍA: La topografía es irregular, con relieves acusados y perfectamente comunicada con el sistema viario en su lindero Sur y Norte.

GEOLOGÍA: Según el Mapa Geotécnico y de riesgos Geológicos para la Ordenación Urbana de Murcia (IGME) las condiciones del terreno son las habituales de la Zona del Valle del Segura, estando constituidos por un rellenos postmiocénico que no ha recubierto con espesores que llegan, algunos casos a ser superiores a 100 metros; los sedimentos más antiguos son pliocenos y sobre ellos se han instalado potentes pasas de materiales cuaternarios y aluviales, sobre las que la actividad humana ha contribuido a modificar la primitiva naturaleza mineralógica del terreno (labores agrícolas, abono, correcciones y riegos)

SUELO: Según el Estudio Edafológico y Agrobiológico de la Provincia de Murcia se puede clasificar el área objeto del presente Plan Parcial, como un suelo constituido por margas y arcillas sin aprovechamiento agrícola.

CLIMA: El clima es característico de la zona mediterránea con lluvias torrenciales en otoño y suaves en invierno y primavera. Las temperaturas son elevadas en verano y suaves en invierno, con una temperatura media de 18,5 °C.

LLUVIA: Precipitación media anual 337,8 mm. Máxima en 24 h, 145 mm.

HUMEDAD: Humedad relativa media anual 72%.

ASOLEO:	Media anual en días despejados	202	
	Media anual en días nubosos	133	
	Media anual en días cubiertos	30	

35

VIENTOS: Los dominantes proceden del NE y NO.

HIDROLOGÍA: En su aspecto hidrológico la zona carece de elementos de referencia.

2.3. CARACTERISTICAS BIOLOGICAS DEL TERRITORIO

Las características biológicas del terreno son las que a continuación se detallan.

VEGETACIÓN: En cuanto a la vegetación, el terreno dominante está exento de cultivos, existen algunos árboles dispersos y algún resto de cultivos abandonados.

En general, todo el ámbito está cubierto de matorrales sufruticosos y herbáceas, predominando especies como la albaida (*Anthyllis cytisoides*), el albardín (*Lygeum spartum*), diversas labiadas y cistáceas, y apareciendo también pinos carrascos y tarays dispersos, entre otras. Ocasionalmente, aparecen eucaliptos y algarrobos, normalmente asociados al borde de los caminos y algunos olivos en estado de abandono que normalmente se encuentran en las

antiguas cañadas. La fracción de cabida cubierta del matorral es superior al 80%, mientras que la del arbolado es de alrededor del 5%.

FAUNA: Entre las especies que pueden tener su nido en el área citamos la siguientes: Podarcis Hispánica (lagartija ibérica), Lacerta Lépidia (Lagarto Ocelado), Apodemus Sylvatycus (ratoncillo de campo), Ortilagus cuniculus (Conejo), Lepus capensis (Liebre), Passer domesticus (Gorrión común). No existe ninguna especie en peligro de extinción, o de gran fragilidad, siendo todas ellas abundantes y comunes en toda la Región.

AGRICULTURA: La calidad del suelo en cuanto a fertilidad y textura es alta, siendo aceptables los cultivos de huerta.

2.4. CARACTERISTICAS DEL TERRITORIO	GEOTECNICAS	DEL
--	-------------	-----

Las condiciones para las obras de tierra son las siguientes:

Facilidad de excavación	Ripables.
Estabilidad de taludes	Medios a 45°.
Empujes sobre contenciones	Medios - bajos.
Aptitud para préstamos	Tolerables a adecuados.
Aptitud para explanada carreteras	Tipo E-2.
Obras subterráneas	Difíciles.

36

Las condiciones de cimentación son las siguientes:

Tensión admisible de 1 a 2 Kp/cm².

Tipo de cimentación: Superficial.

De acuerdo a la norma de construcción sismorresistente NCSE-02, en el término municipal de Molina de Segura, con grado sísmico IX, se considerarán las siguientes acciones sísmicas:

Coeficiente de riesgo: en función del periodo de vida del edificio t=50 años, coeficiente de riesgo=1

Aceleración Básica: de acuerdo al anejo 1 de la norma en el término municipal considerado es: $a_b = 0,15/g$, coeficiente de contribución $K = 1$

Aceleración de cálculo: $a_c = a_b \cdot \text{coeficiente de riesgo} = 0.15/g$

Coeficiente de suelo: en función del tipo de terreno, la clasificación corresponde a un tipo = II, cuyo coeficiente de suelo es $C=1.40$.

2.5. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

2.5.1 CARACTERÍSTICAS

La propiedad de los terrenos incluidos en este sector no se encuentra excesivamente fragmentada, lo que facilita la posterior gestión urbanística.

2.5.2 RELACIÓN DE PROPIETARIOS

Conforme al plano I.7 Catastral, del presente proyecto la relación de propietarios es la siguiente:

CUADRO PROPIETARIOS CATASTRALES				
POL.	P. CAT.	PROPIETARIO	DOMICILIO	SUP. TOTAL
12	1	PROFUSA	C/ GRAN VÍA ESCULTOR SALZILLO, 8 BAJO. 30004 MURCIA	46.361,00
12	9	CANTERAS DE MOLINA, S.L.	CALLE LAS PARCELAS 36 30.565 LAS TORRES DE COTILLAS	19.093,00
12	10	PROFUSA	C/ GRAN VÍA ESCULTOR SALZILLO, 8 BAJO. 30004 MURCIA	826.953,00
12	11	FEGO DOMUS SL	PLAZA BEATO ANDRÉS HIBERNÓN 2. 1º. 30.001 MURCIA	49.157,00
12	51	JOVI INTERNACIONAL, S.L.	CARRETERA NACIONAL 301. KM 380. 30.500 MOLINA DE SEGURA	36.315,00
12	70	PROFUSA	C/ GRAN VÍA ESCULTOR SALZILLO, 8 BAJO. 30004 MURCIA	4.953,00
12	72	PROFUSA	C/ GRAN VÍA ESCULTOR SALZILLO, 8 BAJO. 30004 MURCIA	2.563,00
12	74	CANTERAS DE MOLINA, S.L.	CALLE LAS PARCELAS 36 30.565 LAS TORRES DE COTILLAS	16.237,00
12	75	CANTERAS DE MOLINA, S.L.	CALLE LAS PARCELAS 36 30.565 LAS TORRES DE COTILLAS	3.125,00
12	76	CANTERAS DE MOLINA, S.L.	CALLE LAS PARCELAS 36 30.565 LAS TORRES DE COTILLAS	2.862,00
12	79	CANTERAS DE MOLINA, S.L.	CALLE LAS PARCELAS 36 30.565 LAS TORRES DE COTILLAS	2.831,00
12	81	CANTERAS DE MOLINA, S.L.	CALLE LAS PARCELAS 36 30.565 LAS TORRES DE COTILLAS	17.475,00
12	82	CANTERAS DE MOLINA, S.L.	CALLE LAS PARCELAS 36 30.565 LAS TORRES DE COTILLAS	17.393,00
12	83	CANTERAS DE MOLINA, S.L.	CALLE LAS PARCELAS 36 30.565 LAS TORRES DE COTILLAS	3.056,00
12	84	ÁNGEL HERNÁNDEZ GARCÍA		2.947,00
12	85	CANTERAS DE MOLINA, S.L.	CALLE LAS PARCELAS 36 30.565 LAS TORRES DE COTILLAS	2.504,00
			TOTAL	1.053.825,00
			TOTAL PROFUSA	880.830,00
				83,58%

2.6. USOS, EDIFICACIONES, INFRAESTRUCTURAS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS.

En la actualidad existen varias edificaciones calificables como construcciones auxiliares o almacenes en el interior del sector. Las edificaciones existentes tienen instalaciones de electricidad, agua potable y alcantarillado, así como acceso rodado.

2.6.1 USOS

El sector de referencia carece de uso determinado.

2.6.2 INFRAESTRUCTURAS

El propio desarrollo de la zona, en relación con la Autovía Madrid-Cartagena, limita tanto los accesos como las redes a la influencia de esta vía y la creación de un vial estructurante de sistema general, que configura el eje determinante del Sector.

Las infraestructuras que se observan, a excepción de las que discurren en base a la carretera, corresponden a redes individuales de servicio, no teniendo dimensiones que permitan su utilización compartida. Existen en el interior del sector una Línea Aérea de Alta Tensión y una rambla que recorre parte del sector de forma, prácticamente, paralela a la autovía. Estos elementos condicionan parcialmente el trazado de la ordenación, creando zonas verdes en la zona de afección de la Línea Aérea de A.T y de la rambla.

La vía principal de acceso la constituye la Avenida Casa Ros.

2.6.3 ELEMENTOS PROTEGIDOS.

No existen en el Sector otros elementos protegidos ni calificados como lugares de interés o ZEPA.

3 M E M O R I A J U S T I F I C A T I V A

3.1 JUSTIFICACIÓN DE SU FORMULACIÓN

De acuerdo a lo exigido por el art. 58.2.a del RPU la redacción de este Plan Parcial se desarrolla por los siguientes motivos:

- Por estar previsto su desarrollo por el Plan General Municipal de Ordenación de Molina de Segura.
- Por constituir una unidad urbanística integrada, al resolverse en correspondencia con el Plan General, la estructura general y orgánica del territorio, así como las dotaciones de servicios y equipamientos suficientes para las demandas propias de la actuación prevista, las obras de infraestructuras necesarias y la garantía de su inserción en las de ordenación general, en el momento de su puesta en servicio, como se refleja en esta memoria y anexos adjuntos.
- Por tratarse de 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.
- Por ser estos suelos adecuados para la implantación de actividades industriales a gran escala, actividades infraestructurales y de servicios y por constituir un referente básico para la actividad económica local.
- Porque 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.
- Por cuanto el desarrollo del Sector, junto con la zona de suelo urbanizable industrial colindante, conforma una actuación necesaria para el sostenimiento y la ampliación de la actividad industrial, así como para la implantación de nuevas actividades de tipo dotacional, de ocio y comercial.
- Por concurrir las circunstancias exigidas por el art. 123.1 de la LOTURM y arts. 136 a 138 del R.P.U.
- Por así establecerlo expresamente el art. 96.2, en relación al art. 123.1, ambos de la LOTURM.

3.2 DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO QUE SE DESARROLLAN.

De conformidad con lo establecido en el art. 124 de la LOTURM, se establecen las siguientes determinaciones, exigidas con carácter de mínimas:

3.2.1 ORDENACIÓN PORMENORIZADA

art. 124.b de la LOTURM

Se contempla en esta documentación la ordenación pormenorizada y zonificada de usos y tipologías edificatorias prevista por el Plan General para el Sector.

3.2.2 USOS, APROVECHAMIENTOS Y CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS, ESTÉTICAS Y CONSTRUCTIVAS

art. 124.c de la LOTURM

Se reglamentarán los usos previstos, sus aprovechamientos, condiciones higiénico - sanitarias, tanto de los terrenos como de las construcciones, y sus condiciones estéticas.

3.2.3 JUSTIFICACIÓN DEL APROVECHAMIENTO

art. 124.d de la LOTURM

Sector ZDT-M1 en El Chorrico (Molina de Segura)

El aprovechamiento contemplado en el Plan Parcial es de 0,56484 m²/m², inferior al 0,6 m²/m² previsto por el P.G.M.O. de Molina de Segura.

La cesión del aprovechamiento lucrativo al Ayuntamiento será el 10 % del aprovechamiento del sector, que por tratarse de planes de iniciativa particular deberá entregarse sin cargas de Urbanización (Art. 98 de la LOTURM)

3.2.4 SEÑALAMIENTO DE RESERVAS DE ESPACIOS LIBRES

art. 124.e de la LOTURM

Las reservas correspondientes a este concepto serán las previstas en la LOTURM, es decir, el 10% de la superficie ordenada descontada la superficie de sistemas generales. Por ello, el total de reservas ascenderá, como mínimo, a la cantidad de 75.256 m².

La superficie total proyectada asciende a la cantidad de 84.119 m², lo que representa un 11,18% de la superficie total del sector.

El Art. 87.5 del PGMO determina la necesidad de destinar al menos un 10% de la superficie del Sector a protección y mejora ambiental, así como se determina en la Ley de Protección del Medio Ambiente y en las directrices de suelo industrial. Por tanto, necesitaremos un 20% de la superficie ordenada del sector destinada a espacios libres y zonas verdes y a protección y mejora ambiental. Necesitaremos una superficie mínima de 150.513,20 m², y hemos destinado 201.865 m² (114.694 m² + 84.119 m² + 3.052 m²) equivalente al 26,82% de la superficie total del sector. Entre las superficies destinadas a mejora y protección ambiental se encuentran las zonas verdes estructurantes.

3.2.5 FIJACIÓN DE RESERVAS PARA EQUIPAMIENTOS DE DOMINIO Y USO PÚBLICO Y DE SU EDIFICABILIDAD

art. 124.f de la LOTURM

Serán las previstas en la LOTURM y en atención a lo dispuesto en el PGMO de Molina de Segura, para Planes Parciales industriales, con un mínimo de reservas de 5 m²/100 m² techo, que ascendería a 28.238,50 m² y que se concretan en el presente documento en 28.301 m², lo que representa 5,01 m²/100 m² techo.

La edificabilidad destinada a estos conceptos no computa en el aprovechamiento del Sector (art. 124.g de la LOTURM).

3.2.6 TRAZADO Y CARACTERÍSTICAS DE LA RED DE COMUNICACIONES

art. 124.h de la LOTURM

El trazado y características de la red de comunicaciones será la prevista por el Plan General y por este Plan Parcial, con señalamiento de alienaciones, rasantes, zonas de protección, supresión de barreras arquitectónicas y con aparcamiento público en proporción mínima de una plaza por cada 200 m² construidos y un 2,5 % de éstas para minusválidos, y ello con independencia de los que en la misma proporción se prevean para aparcamientos privados vinculados a la edificación (art. 124.h de la LOTURM).

3.2.7 TRAZADO Y CARACTERÍSTICAS DE REDES DE ABASTECIMIENTO DE AGUA, ALCANTARILLADO, ENERGÍA ELÉCTRICA, ALUMBRADO Y DE AQUELLOS OTROS SERVICIOS QUE ESTABLEZCA EL PLAN

art. 124.i de la LOTURM

Se tendrán en cuenta los criterios dados por las empresas Suministradoras para estas redes, así como los establecidos por la normativa sectorial vigente y por las empresas suministradoras.

3.2.8 EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN, EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS

art. 124.j de la LOTURM

En el apartado correspondiente se redactará el Plan de Actuación para el desarrollo de la gestión, ejecución de las obras de urbanización y plazos de edificación.

3.3 JUSTIFICACIÓN Y CONVENIENCIA DE LA ORDENACIÓN

3.3.1 DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR

La ordenación propuesta en este Plan Parcial se justifica y fundamenta en las propias determinaciones del Plan General de Ordenación Municipal de Molina de Segura, así como en las previsiones del RPU para planes industriales y de la LOTURM, y se estructuran en base a las siguientes determinaciones:

SITUACIÓN URBANÍSTICA.

El Plan General de Ordenación Municipal de Molina de Segura, recoge el área objeto de la actuación como Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado de desarrollo Industrial, delimitado por la Autovía A-30, el plan parcial ZR4-M2 y ZI1-M3, el plan especial PEI-M3, suelo urbanizable sin sectorizar, suelo protegido NP4 y el Término Municipal de Murcia.

REGLAMENTACIÓN VIGENTE.

Desarrollo de los sistemas de la estructura general de la ordenación urbanística del territorio:

El uso permitido es el Industrial, con una edificabilidad de 0,6 m²/m² para los sectores delimitados.

Integrar en la ordenación las edificaciones y parcelaciones preexistentes.

Trazado y características de las redes fundamentales de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, comunicaciones y demás servicios que se prevén, estándose a lo dispuesto por el Ayuntamiento de Molina de Segura y las distintas empresas suministradoras.

Objetivos: Potenciar la creación de empresas de servicios junto a la autovía Madrid-Cartagena.

Criterios: Creación de un parque empresarial.

3.3.2 PARÁMETROS URBANÍSTICOS.

DEFINICIÓN DEL ÁREA

Superficie Sector	752.566 m ²
Superficie SGC	132.402 m ²
Superficie SGEL	114.694 m ²
Superficie que genera aprovechamiento	999.662 m ²
Superficie dominio público hidráulico	41.032 m ²
Superficie cordel valencianos	9.156 m ²
Superficie dominio público A-30	37.731 m ²
Superficie ámbito total	1.087.581 m ²
Uso predominante	Industrial

APROVECHAMIENTO

Edificabilidad		0,56484 m ² /m ²
m ² edificables		564.649,50 m ² t
A propietarios	508.184,50 m ² t	
Al Ayuntamiento	56.465,00 m ² t	

PREDETERMINACIONES

Se predeterminan las siguientes reservas mínimas

Espacios libres públicos	84.119 m ²
Equipamiento público	28.301 m ²
Infraestructuras	16.936 m ²
Viario local, glorietas, bulevares	170.605 m ²
Sistema General Viario	132.402 m ²
Áreas estanciales SV2	3.052 m ²
Sistema General de Espacios Libres	114.694 m ²

MANZANAS DE RESULTADO

Tipologías	UIGzdt "Industrial estratégico en grandes parcelas"	448.403 m ²
Altura máxima	2 plantas, equivalente a 9 m; esta altura podrá superarse cuando la actividad prevista lo requiera justificadamente	
Sistema de Actuación	Compensación en la UA-I delimitada	

El Plan Parcial ordenará el sector y establecerá pormenorizadamente los usos y niveles de intensidad sobre las parcelas resultantes, en correspondencia con las normas urbanísticas derivadas del propio Plan General, la LOTURM y las previsiones del RPU para este tipo de actuaciones.

4 M E M O R I A D E O R D E N A C I O N

4.1 OBJETIVOS Y CRITERIOS DEL PLAN PARCIAL SEGÚN EL PGMO

Basándose en las directrices del PGMO, de la información urbanística y de los estudios complementarios, se establecen los siguientes:

4.1.1 DESARROLLO DE LOS SISTEMAS DE LA ESTRUCTURA GENERAL

El Plan Parcial se desarrolla de acuerdo con las determinaciones dadas por el Plan General Municipal de Ordenación de Molina de Segura, en cuanto a su estructura general, sistemas y ordenación urbanística, tal y como se desarrolla en la documentación que se acompaña.

4.1.2 OBJETIVOS

Potenciar la creación de empresas de servicios junto a la autovía Madrid-Cartagena, estableciéndose un índice de edificabilidad sobre la superficie bruta de 0,5191 m² de techo por m² de suelo.

Integrar en la ordenación del Sector las edificaciones existentes, que resulten compatibles con el planeamiento, fundamentalmente las naves existentes.

Dotar al Sector de los servicios urbanísticos exigibles por la vigente Ley del Suelo y sus Reglamentos, con la creación de dotaciones y zonas verdes, en atención al cumplimiento de las directrices de Ordenación en los suelos industriales, de plantas de vertido de residuos y ecoparques.

El cumplimiento de las determinaciones del P.G.M.O. y de la Ley 9/2006 de 28 de Abril, sobre la Evaluación de los Efectos de Determinados Planes y Programas en el Medio Ambiente.

4.1.3 CRITERIOS

Los criterios seguidos, de distinta índole, se reseñan a continuación:

4.1.3.1.- De Ordenación.

Control de las reservas necesarias previstas por el Plan General de Ordenación Urbana, LOTURM y RPU y legislaciones complementarias, así como de su ordenación en base a las de rango superior.

Adaptación de las redes de comunicación y acceso, tanto al viario para la circulación como del peatonal a la topografía existente, así como el consecuente trazado y dimensionamiento de las redes en base a la ocupación industrial y comercial prevista para la optimización de las mismas.

El sistema viario se configura para favorecer al máximo la calidad del paisaje urbano, para ello se eliminan los viales auxiliares del eje central longitudinal previstos en la versión anterior del documento, y se eliminan también los aparcamientos en batería de todos los viales, reduciendo la presencia de asfalto y de vehículos aparcados en las calles, y para compensar estas medidas se dimensiona con suficiente capacidad la bolsa de aparcamiento prevista junto a la autovía (esta medida funciona como aparcamiento disuasorio en el lugar de menor calidad paisajística y favorece los desplazamiento a pie dentro del ámbito

a través del corredor ecológico, favoreciendo así no sólo la calidad ambiental del espacio urbano, si no también la salud de los usuarios del espacio público).

Protección de las condiciones naturales, con el mínimo impacto sobre el paisaje y el medio ambiente. Para garantizar la presencia y calidad de los Espacios Libres como espacios naturales, estos se agrupan en grandes superficies ubicados a ambos extremos del Sector (reservando los espacios de mayor valor ambiental conforme a las conclusiones del Estudio Ambiental) y como gran medida de esta alternativa se propone que el eje central viario funcione como Corredor Ecológico y que garantice así la conectividad de biodiversidad entre las grandes masas vegetales de los extremos, para ello se diseña la sección de este vial separando los dos sentidos de circulación por una gran franja central con proporción de suelo natural suficiente para albergar las diferentes especies vegetales autóctonas necesarias en los tres sustratos, rastrero, medio y de copa que le permita funcionar como dicho Corredor.

Zonificación de usos, de manera proporcionada en todo el sector, con el objeto de equilibrar actuaciones, agrupándolos de la siguiente forma:

- Usos dotacionales.
- Usos industriales.
- Equipamientos.
- Espacios Libres.

4.1.3.2.- Señalamientos, Usos y Niveles de Intensidad.

El uso fundamental previsto es, en aplicación de la normativa aplicable, el INDUSTRIAL en sus tipologías de edificación aislada.

En cuanto a los niveles de intensidad, son los fijados en el apartado correspondiente, $0,56484 \text{ m}^2/\text{m}^2$, que se destinan para uso industrial y que viene determinado en la ficha urbanística correspondiente. Dada la superficie del ámbito de 1.087.581 y descontado la superficie de dominio público de la autovía A-30, de la vía pecuaria y el dominio público hidráulico, tendremos: $999.662 \text{ m}^2 \times 0,56484 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 564.649,50 \text{ m}^2$.

45

4.1.3.3.- Criterios para el Dimensionado de Dotación.

Las dimensiones de las dotaciones y parcelas destinadas a espacios libres y equipamientos, así como viales y aparcamientos, se han efectuado de conformidad con lo prevenido en la LOTURM (art. 124), que coincide con lo establecido para el Sector por el Plan General de Ordenación Municipal de Molina de Segura, y que arroja las siguientes superficies:

	PROYECTADO	EXIGIBLE / PGMO	EXIGIBLE / LOTURM
PARCELAS UIGzdt	448.403		
DOMINIO PRIVADO	448.403		
DOMINIO PUBLICO	551.259		
CTs	1.150		
QB2/EDB	28.301	44.525,00	28.232
VIARIO LOCAL	170.605	-	-
EVB	84.119	89.049,00	75.287
EVE	114.694	111.828,00	
S.G.C.	132.402	85.316,00	
SI1	16.936		
SV2 MEJORA AMBIENTAL	3.052		
SUPERFICIE QUE GENERA APROV.	999.662	1.087.632,00	
SSGG SGC	132.402	197.144,00	
SSGG EVE	114.694		
TOTAL SECTOR	752.566	890.488,00	
SUP. CORDEL VALENC.	9.156		
SUP. D.P.H.	41.032		
SUP. D.P. A-30	37.731		
TOTAL AMBITO	1.087.581	1.087.632,00	

Respecto al dimensionamiento de las reservas de terrenos dotacionales que establece con carácter mínimo la LOTURM, a la vista del cuadro de características que antecede, debe decirse que el Plan Parcial cumple tales determinaciones. Así, tenemos que el art. 124 e y f de la citada Ley, establece, para los Planes Parciales de uso global de actividad económica, las siguientes reservas mínimas:

Parques, Jardines y Zonas de Recreo:

- 10 % de la superficie ordenada descontando la superficie de sistemas generales.

- 10 % s/ 752.566 m² = 75.256,60 m² (84.119 m² según PP).

Equipamientos públicos para usos deportivos y sociales:

- 5 m²/100 m² techo

- 5x564.649,50/100 = 28.232,50 m² (28.301 m² según PP).

4.2 ALTERNATIVAS DE PLANEAMIENTO

Como planteamiento de partida, dadas las características topográficas del terreno, las de urbanización de áreas colindantes, el condicionante de la variante Noroeste de la Autovía, el fraccionamiento de la propiedad y las tendencias del mercado inmobiliario, así como la estructura general del área en donde se ubica el Plan Parcial, definida por el vial de acceso sobre el que discurren las infraestructuras básicas, se plantea una estructura viaria básica que pueda ser común a las 3 alternativas planteadas. Dicha estructura viaria es la siguiente:

Debido a que la Variante Noroeste cruza todo el sector de Sur a Norte, debemos proyectar un sistema viario que le afecte lo menos posible. Únicamente proyectaremos tres pasos, todos ellos previstos por el PGMO, el primero es el del Sistema General Viario y los otros dos se producen por el viario perimetral, necesarios para que exista una continuidad en todo el Plan Parcial. Por todo ello, el sistema viario estará constituido por un vial principal que recorre todo el sector de Este a Oeste, sistema general previsto por el PGMO, y un vial perimetral. A partir del sistema general dispondremos un viario perpendicular a éste, resolviéndose las intersecciones mediante rotondas. Esta avenida principal genera el flujo de circulación en ambos sentidos, disponiendo de viales de servicio necesarios para el correcto funcionamiento de la Ordenación. Todos los viarios se plantean de doble sentido. El acceso principal se producirá por la Avenida Casa Ros y por la futura conexión con la Ronda de la Nueva Condomina.

En cuanto al análisis de Alternativas de Planeamiento, partiendo de este esquema base de ordenación y atendiendo principalmente al grado de ocupación en superficie de las Parcelas Privadas con respecto al resto de superficies, al reparto y ubicación de los Espacios Libres, al número y tamaño de parcelas industriales, al número de viales asociado a ese reparto y la sección de tipo de estos, así como a la distribución de las superficies de aparcamiento, se proponen 3 alternativas:

47

Alternativa 1

La superficie total del Sector es, una vez corregida, de 1.067.979 m², de los cuales 113.297 m² son del Sistema General Viario, 70.859 son del Sistema General de Espacios Libres, 91.771 m² de cesión anticipada para la futura variante de la A-7 y 69.408 m² son de dominio público (Vía pecuaria y Rambla). La superficie de dominio público habrá que descontarla a efectos de aprovechamiento. Con esta opción se propone realizar una ordenación que permita una proporción elevada de parcelas de dominio privado, con una combinación de tamaño medio y tamaño grande de parcela, para permitir un reparto muy disperso de Espacios Libres que facilite aumentar su presencia en diferentes puntos del Ámbito; por otro lado el sistema viario se configura para que se favorezca al máximo el tráfico fluido, mediante la incorporación de viales auxiliares anexos al eje principal longitudinal, así como ampliando al máximo la capacidad de aparcamiento de los viales, al incorporar todos los aparcamientos en batería posibles. Esta ordenación conlleva una distribución del Dominio Público y Privado con un reparto y proporciones como el que se refleja en los cuadros de superficies siguientes correspondientes a la alternativa 1.

Usos	Superficies (m2)
DOMINIO PRIVADO	431.563,00
PARCELAS UIGzdt	431.563,00
DOMINIO PUBLICO	567.008,00
VIARIO LOCAL	96.880,00
QB2/EDB	61.594,00
SI1	12.162,00
EVB	120.445,00
EVE	70.859,00
S.G.C.	113.297,00
CESIÓN FUTURA A-7	91.771,00

SUPERFICIE QUE GENERA APROVECHAMIENTO (total sector + SSGG)	998.571,00 m²
TOTAL SECTOR (dominio privado+QB2+Viario local+EVB+SI1)	814.415,00 m²
SSGG (EVE+SGC)*	184.156,00 m²

**La suma de EVE, SGC y SGC-A7 es de 275.927 m², superior a los 257.444 exigible.*

SUPERFICIE QUE NO GENERA APROVECHAMIENTO (Cordel + D.P.H)	69.408,00 m²
SUPERFICIE CORDEL VALENCIANOS	9.600,00 m²
SUPERFICIE D.P.H.	59.808,00 m²

SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO	1.067.979,00 m²
SUPERFICIE QUE GENERA APROVECHAMIENTO (total sector + SSGG)	998.571,00 m²
SUPERFICIE QUE NO GENERA APROVECHAMIENTO (Cordel + D.P.H)	69.408,00 m²

APARCAMIENTOS	3.078,00
----------------------	-----------------

Las características principales de esta alternativa son:

- Un proporción elevada de superficie de parcelas de Dominio Privado con el objetivo de garantizar la viabilidad económica y comercial del Desarrollo, lo cual se considera necesario como punto de partida.
- Menor superficie por tanto de Espacios Libres (EVB y EVE) con un reparto muy disperso de los mismos. Esto conlleva una tipología de superficies naturales de pequeño tamaño y por tanto de menor valor ambiental.
- Tipología viaria de Viales principales con viales auxiliares, así como incorporación de numerosos aparcamientos en batería en los viales buscando la mayor capacidad de aparcamientos posibles. Lo cual supone una priorización excesiva el tráfico rodado respecto a la calidad de los valores ambientales y estéticos del espacio público. Además de una ausencia importante de Estrategia de Infraestructura Verde sin presencia de corredores ecológicos.

- Se conservan una menor superficie de suelos cubiertos con Hábitats de Interés Comunitario; a este respecto señalar que la ordenación no tiene en cuenta los valores ambientales, susceptibles de ser protegidos. De tal forma que se pierden la mayor parte de los tomillares gipsícolas (Hábitat 1520 de Interés Comunitario Prioritario).
- La pérdida del tomillar gipsícola implica a su vez, la pérdida de la especie de protegida, *Teucrium libanitis*, catalogada como “Vulnerable” en el Decreto 50/2003.
- La mayor pérdida de Hábitats de Interés Comunitario implica una mayor afección a la fauna presente en el territorio.

Todas estas circunstancias conducen a valorar la alternativa 1 como inviable ambientalmente.

Alternativa 2

En esta alternativa se reajustan las superficies del sector; siendo la superficie total del Sector afectado de 1.063.168 m², de los cuales 205.068 m² son del Sistema General Viario, 70.859 son del Sistema General de Espacios Libres y 69.408 m² son de dominio público (Vía pecuaria y Rambla). La superficie de dominio público se descuenta a efectos de aprovechamiento. Con esta opción se propone realizar una ordenación con un incremento considerable de parcelas de Espacio Libre en detrimento de un menor desarrollo de parcelas de dominio privado, con un tamaño medio de parcela que prioriza más las de gran tamaño, y que permita así generar alguna superficie mayor de Espacio Libre para contrarrestar las parcelas naturales de pequeño tamaño; en cuanto al viario se opta por reducir su superficie y la presencia del vehículo eliminando aparcamientos en batería en lo posible, pero manteniendo los viales auxiliares del eje principal para no reducir el número de plazas y mantenerlo muy por encima del estándar exigido; Esta ordenación conlleva una distribución del Dominio Público y Privado con un reparto y proporciones como el que se refleja en los cuadros de superficies siguientes correspondientes a la alternativa 2.

49

Usos	Superficies (m2)
DOMINIO PRIVADO	398.955,00
PARCELAS UIGzdt	398.955,00
DOMINIO PUBLICO	594.805,00
VIARIO LOCAL	71.247,00
QB2/EDB	57.393,00
SI1	12.162,00
EVB	178.076,00
EVE	70.859,00
S.G.C.	113.297,00
CESIÓN FUTURA A-7	91.771,00

SUPERFICIE QUE GENERA APROVECHAMIENTO (total sector + SSGG)	993.760,00 m²
TOTAL SECTOR (dominio privado+QB2+Viario local+EVB+SI1)	717.833,00 m²
SSGG (EVE+SGC+SGC-A7)*	275.927,00 m²

**La suma de EVE, SGC y SGC-A7 es de 275.927 m², superior a los 257.444 exigible.*

SUPERFICIE QUE NO GENERA APROVECHAMIENTO (Cordel + D.P.H)	69.408,00 m ²
SUPERFICIE CORDEL VALENCIANOS	9.600,00 m ²
SUPERFICIE D.P.H.	59.808,00 m ²

SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO	1.063.168,00 m ²
SUPERFICIE QUE GENERA APROVECHAMIENTO (total sector + SSGG)	993.760,00 m ²
SUPERFICIE QUE NO GENERA APROVECHAMIENTO (Cordel + D.P.H)	69.408,00 m ²

APARCAMIENTOS	3.078,00
---------------	----------

Las características principales de esta alternativa son:

- Se reduce muy considerablemente la superficie de parcelas de Dominio Privado con el objetivo de priorizar al máximo la mayor calidad ambiental posible de la propuesta, sin embargo esto compromete en exceso la viabilidad económica y comercial del Desarrollo haciéndolo inviable, lo cual se considera imprescindible como punto de partida.
- Mayor superficie por tanto de Espacios Libres (EVB y EVE) con un reparto también disperso en lo posible e incorporando alguna superficie de mayor tamaño para contrarrestar el escaso valor ambiental de las superficies naturales propuestas en la alternativa anterior.
- La tipología viaria reduce algo el número de viales y considerablemente los aparcamiento en batería, para reducir su impacto como superficie de asfalto y de presencia de vehículos, pero se sigue manteniendo el criterio de viales auxiliares en el eje viario central, buscando la mayor capacidad de aparcamientos posibles. Lo cual, aunque intenta conseguir una proporción más equilibrada del tráfico rodado respecto a la calidad de los valores ambientales y estéticos del espacio público, también es cierto que tanta proporción de asfalto y presencia de vehículos en el vial principal sigue favoreciendo mucho al tráfico rodado en las calles en detrimento de la calidad del paisaje urbano.
- La ordenación tiene en cuenta los valores ambientales, susceptibles de ser protegidos. De tal forma que se conservan la mayor parte de tomillares gipsícolas (Hábitat 1520 de interés comunitario prioritario); los cuales quedan ordenados como EVB.
- La conservación del tomillar gipsícola implica la conservación de la especie de protegida, *Teucrium libanitis*, catalogada como “Vulnerable” en el Decreto 50/2003.

- La mayor conservación de Hábitats de Interés Comunitario implica una menor afección a la fauna presente en el territorio.

Esta alternativa, aunque es más viable ambientalmente que la 1, no encuentra un equilibrio necesario con la viabilidad comercial y económica del Desarrollo. Por tanto, se descarta para adaptarla a los criterios establecidos en los informes recibidos y a la superficie real del Sector, derivada del análisis de estos propios informes tal como se describe en el Documento 00 del presente Texto Refundido “SUBSANACIONES INTRODUCIDAS PARA ATENDER LAS OBSERVACIONES DE LOS DISTINTOS INFORMES DE LOS ORGANISMOS” ; además, tanto en la alternativa 1 como en la 2 la cesión a la futura autovía genera aprovechamiento, lo cual no es acorde con la legislación e incrementa la edificabilidad.

Alternativa 3

Se reajusta la superficie del Sector afectado a 1.087.581 m², de ellos 132.402 m² son del Sistema General Viario, 114.694 m² son del Sistema General de Espacios Libres y 87.919 m² son de dominio público (Autovía A-30, Vía pecuaria y Rambla). Con esta opción se propone realizar una ordenación lo más equilibrada posible entre la viabilidad económica del Desarrollo y su valor ambiental, estético y paisajístico tanto de los Espacios Libres como del espacio urbano en general. Para ello se propone una proporción elevada de parcelas de dominio privado, similar a la de la alternativa 1, pero repartido de forma general en parcelas de gran tamaño. Para garantizar la presencia y calidad de los Espacios Libres como espacios naturales, estos se agrupan en grandes superficies ubicados a ambos extremos del Sector (reservando los espacios de mayor valor ambiental conforme a las conclusiones del Estudio Ambiental) y como gran medida de esta alternativa se propone que el eje central viario funcione como Corredor Ecológico y que garantice así la conectividad de biodiversidad entre las grandes masas vegetales de los extremos, para ello se diseña la sección de este vial separando los dos sentidos de circulación por una gran franja central con proporción de suelo natural suficiente para albergar las diferentes especies vegetales autóctonas necesarias en los tres sustratos, rastrero, medio y de copa que le permita funcionar como dicho Corredor; por otro lado, el sistema viario se configura para favorecer al máximo la calidad del paisaje urbano, para ello se eliminan los viales auxiliares y los aparcamientos en batería, reduciendo la presencia de asfalto y de vehículos aparcados en las calles, y para compensar estas medidas se dimensiona con suficiente capacidad la bolsa de aparcamiento prevista junto a la autovía (esta medida funciona como aparcamiento disuasorio en el lugar de menor calidad paisajística y favorece los desplazamiento a pie dentro del ámbito a través del corredor ecológico, favoreciendo así no sólo la calidad ambiental del espacio urbano, si no también la salud de los usuarios del espacio público). Esta ordenación conlleva una distribución del Dominio Público y Privado con un reparto y proporciones como el que se refleja en los cuadros de superficies siguientes correspondientes a la alternativa 3.

Usos	Superficies (m2)
DOMINIO PRIVADO	448.403,00
PARCELAS UIGzdt	448.403,00
DOMINIO PUBLICO	551.259,00
VIARIO LOCAL	170.605,00
QB2/EDB	28.301,00
SI1	16.936,00
CTs	1.150,00
EVB	84.119,00
EVE	114.694,00

S.G.C.	132.402,00
SV2 MEJORA AMBIENTAL	3.052,00

SUPERFICIE QUE GENERA APROVECHAMIENTO (total sector + SSGG)	999.662,00 m²
TOTAL SECTOR (dominio privado+QB2+Viario local+EVB+SII*CTs+SV2)	752.566,00 m ²
SSGG (EVE+SGC)*	247.096,00 m ²

**La suma de EVE + SGC es de 247.096 m², superior a los 197.144 exigible.*

SUPERFICIE QUE NO GENERA APROVECHAMIENTO (Cordel + D.P.H + D.P. A-30)	87.919,00 m²
SUPERFICIE CORDEL VALENCIANOS	9.156,00 m ²
SUPERFICIE D.P.H.	41.032,00 m ²
SUPERFICIE D.P. A-30	37.731,00 m ²

SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO	1.087.581,00 m²
SUPERFICIE QUE GENERA APROVECHAMIENTO	999.662,00 m²
SUPERFICIE QUE NO GENERA APROVECHAMIENTO	87.919,00 m²

APARCAMIENTOS*	2.823,00
-----------------------	-----------------

**La ley exige 2.614 plazas de aparcamiento para los 564.649,50 m² edificables.*

Las características principales de esta alternativa son:

- Se incrementa en lo posible la superficie de parcelas de Dominio Privado con el objetivo de garantizar la viabilidad económica y comercial del Desarrollo.
- Se concentran las superficies de Espacios Libres (EVB y EVE) en los extremos del Desarrollo para garantizar que sean espacios naturales de calidad al tener un tamaño grande. Se ubican además donde el Estudio Ambiental identifica que están las superficies naturales de mayor valor. Y como gran medida se integra un Corredor Ecológico en el eje viario principal, actuando de conector de biodiversidad entre los Espacios Libres.
- Esta medida se complementa con el rediseño de la tipología viaria reduciendo al mínimo los viales así como los aparcamiento en batería, para reducir su impacto como superficie de asfalto y de presencia de vehículos, e incluso eliminando los viales auxiliares del eje viario central. Para compensar la pérdida de capacidad de aparcamientos de los viales, se rediseña la bolsa de aparcamiento junto a la autovía para cumplir con el estándar urbanístico requerido.
- La ordenación tiene en cuenta los valores ambientales, susceptibles de ser protegidos. De tal forma que se conservan la mayor parte de tomillares

gipsícolas (Hábitat 1520 de interés comunitario prioritario); los cuales quedan ordenados como EVB. Se recomienda además que queden exentos de transformación los tomillares giupsícolas presentes en los suelos ordenados como EVE.

- La conservación del tomillar gipsícola implica la conservación de la especie de protegida, *Teucrium libanitis*, catalogada como “Vulnerable” en el Decreto 50/2003.
- La mayor conservación de Hábitats de Interés Comunitario implica una menor afección a la fauna presente en el territorio.
- La cesión a la futura autovía no genera aprovechamiento y se ordena como D.P. A-30.

Esta Alternativa consigue un equilibrio muy proporcionado entre el mejor aprovechamiento lucrativo y por tanto la mejor viabilidad económica del Desarrollo, y un alto grado de calidad del paisaje urbano y de calidad y funcionalidad de los espacios naturales de Espacios Libres. **En base a lo expuesto se concluye que la alternativa 3 es la más viable ambiental, técnica y socioeconómicamente.**

En la tabla 25 se valoran las tres alternativas de ordenación propuestas, en relación a la ocupación de suelo y consumo de recursos naturales, afección al medio físico y biótico y afección al medio socioeconómico.

Valoración de las alternativas 1, 2 y 3			
Recursos naturales y alteraciones ambientales	Alternativa 1 (descartada)	Alternativa 2 (descartada)	Alternativa 3 (opción elegida)
Ocupación de suelo y consumo de agua y energía	-La superficie del ámbito no es acorde a la medición real. -La cesión de la Autovía genera aprovechamiento.		-La superficie del ámbito es acorde a la medición real. -La cesión de la Autovía no genera aprovechamiento.
	En la alternativa 1 se propone agotar el máximo de edificabilidad previsto en el Plan General. Así: -Superficie Sector: 814.415 m ² -Superficie edificable (0,75): 610.811 m ² .	En la alternativa 2 se plantea un escenario de mínima edificabilidad. Así: -Superficie Sector: 717.833 m ² -Superficie edificable (0,75): 538.374 m ² .	En la alternativa 3 se plantea un escenario de edificabilidad lo más equilibrado posible. Así: -Superficie Sector: 752.566 m ² -Superficie edificable (0,75): 564.649 m ² .
	La mayor edificabilidad genera mayor consumo de agua y energía.	La menor edificabilidad genera menor consumo de agua y energía.	Edificabilidad intermedia, que genera un valor medio y equilibrado de consumo de agua y energía.
Afecciones al medio físico	La mayor edificabilidad genera: -Mayor impacto en cambio climático, más emisiones y más pérdida de áreas	La menor edificabilidad genera: -Menor impacto en cambio climático, menos emisiones y menos pérdida de áreas	La edificabilidad equilibrada genera: -Nivel medio de impacto en cambio climático, emisiones y pérdida de áreas

	sumidero. -Mayor impacto a la geología y geomorfología. -Mayor riesgo de contaminación de suelos.	sumidero. -Menor impacto a la geología y geomorfología. -Menor riesgo de contaminación de suelos. Y adicionalmente, esta alternativa tiene en consideración en la ordenación el alto valor ambiental de la superficie calificada como EVB3, reservándola como Espacio Libre. Y ubicando junto a esta la parcela de Equipamiento.	sumidero. -Nivel medio de impacto a la geología y geomorfología. -Nivel medio de riesgo de contaminación de suelos. Y adicionalmente, esta alternativa tiene en consideración en la ordenación el alto valor ambiental de la superficie calificada como EVB3, reservándola como Espacio Libre. Y ubicando junto a esta la parcela de Equipamiento.
Afecciones al medio biótico	La gran edificabilidad genera: -Inclusión de un gran foco de iluminación nocturna que afectará en gran medida a la fauna nocturna. -Mayor pérdida de superficie de suelos cubiertos con vegetación y Hábitats de Interés Comunitario, entre los que se incluye el tomillar gipsícola (Hábitat 1520 de Interés Comunitario Prioritario). -La pérdida del tomillar gipsícola implica a su vez, la pérdida de la especie de protegida, <i>Teucrium libanitis</i>, catalogada como "Vulnerable" en el Decreto 50/2003. -La mayor pérdida de suelos y superficie cubierta por vegetación y hábitats implica una mayor afección a la fauna presente en el territorio. -Gran riesgo de degradación de hábitats, fuera de la Red Natura 2000, debido a la intensa actividad económica; lo	La reducción considerable de la edificabilidad genera: -Inclusión de un menor foco de iluminación nocturna que afectará en menor medida a la fauna nocturna. -Menor pérdida de superficie de suelos cubiertos con vegetación y Hábitats de Interés Comunitario. -Se conserva la mayor parte tomillar gipsícola (Hábitat 1520 de Interés Comunitario Prioritario). -La conservación del tomillar gipsícola implica a su vez, la conservación de la mayor parte del os ejemplares de <i>Teucrium libanitis</i>, especie catalogada como "Vulnerable" en el Decreto 50/2003. -La menor pérdida de suelos y superficie cubierta por vegetación y hábitats implica una menor afección a la fauna presente en el territorio. -Menor riesgo de degradación de hábitats, fuera de la Red	Esta opción propone una edificabilidad equilibrada, cercana a la mínima de la alternativa 2 y, para compensar ese pequeño incremento de edificabilidad, incorpora un Corredor Ecológico que aporta un alto valor ambiental y mantiene las buenas decisiones de ordenación respecto a la ubicación de los Espacios Libres. La edificabilidad equilibrada genera: -Inclusión de un foco equilibrado de iluminación nocturna que afectará en medida razonable a la fauna nocturna. -Por el esquema concreto de ordenación, igual que en la alternativa 2, menor pérdida de superficie de suelos cubiertos con vegetación y Hábitats de Interés Comunitario. -Por el esquema concreto de ordenación, igual que en la alternativa 2, se conserva la mayor parte tomillar gipsícola

	cual puede suponer a medio-largo plazo pérdida de flora protegida y hábitats de interés comunitario y desplazamiento de fauna.	Natura 2000, debido a la intensa actividad económica; lo cual puede suponer a medio-largo plazo pérdida de flora protegida y hábitats de interés comunitario y desplazamiento de fauna.	(Hábitat 1520 de Interés Comunitario Prioritario). -Por el esquema concreto de ordenación, igual que en la alternativa 2, la conservación del tomillar gipsícola implica a su vez, la conservación de la mayor parte del os ejemplares de <i>Teucrium libanitis</i>, especie catalogada como "Vulnerable" en el Decreto 50/2003. -Por el esquema concreto de ordenación, igual que en la alternativa 2, la menor pérdida de suelos y superficie cubierta por vegetación y hábitats implica una menor afección a la fauna presente en el territorio. -Menor riesgo de degradación de hábitats, fuera de la Red Natura 2000, debido a la intensa actividad económica; lo cual puede suponer a medio-largo plazo pérdida de flora protegida y hábitats de interés comunitario y desplazamiento de fauna.
Afecciones medio perceptual (paisaje)	La gran edificabilidad genera: -Gran impacto paisajístico. -Inclusión de un gran foco de iluminación nocturna. -Mayor tráfico y la consecuente mayor contaminación acústica y del medio. La gran prioridad dada al vehículo rodado privado en el sistema viario, tanto por la gran	La reducción considerable de la edificabilidad genera: -Menor impacto paisajístico. -Inclusión de un menor foco de iluminación nocturna. La prioridad dada en el sistema viario al tráfico rodado al mantener los viales auxiliares del eje central, empobrece sustancialmente el paisaje urbano.	La edificabilidad equilibrada genera: -Impacto paisajístico equilibrado. -Un foco más equilibrado de iluminación nocturna. Un tráfico más equilibrado con su consecuente menor impacto de contaminación acústica y del medio. Presencia continua de la Infraestructura Verde.

	presencia de aparcamientos en batería como por las vías auxiliares al eje central, empobrece enormemente la calidad del paisaje urbano. Ausencia de Infraestructura Verde.	Ausencia de Infraestructura Verde.	El Corredor Ecológico genera un impacto muy positivo en el paisaje urbano. La ausencia de vías auxiliares y la menor presencia de coches aparcados, aumenta el protagonismo de los árboles en las calles y favorece la calidad del paisaje urbano.
Afección al medio socioeconómico	La gran edificabilidad genera: -Mayor creación de empleo temporal (fase de obra) y permanente (fase de funcionamiento)	La reducción considerable de la edificabilidad genera: -Menor creación de empleo temporal (fase de obra) y permanente (fase de funcionamiento). -Menores molestias a la población por ruido, etc durante la construcción. Esta afección será menor en la Alternativa 3 porque es la que genera menos edificabilidad.	La edificabilidad equilibrada genera: -Una creación creación de empleo temporal (fase de obra) y permanente (fase de funcionamiento). Suficiente como para que merezca la pena hacer el Desarrollo.

Del análisis de la tabla 25, se deduce que la alternativa 3 es la más viable ambientalmente.

4.3 CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA ORDENACIÓN

La ordenación propuesta se justifica y fundamenta en las propias determinaciones del PGMO de Molina de Segura y las previsiones de la LOTURM.

Se ha optado por definir en la Zonificación calificaciones de suelo ajustadas a unas condiciones de edificación específicas y definidas en las Normas de PGMO, tales como:

USO CUALIFICADO		ZONA	DENOMINACIÓN
INDUSTRIAL		U I G	Industrial en grandes parcelas
DOTACIONAL	Zonas verdes	E V B	Zona verde básica
		E V E	Zona verde estructurante
	Otros equipamientos	Q B 2	Equipamiento público básico
		E D B	Equipamiento deportivo básico
	Infraestructuras	S I 1	Infraestructuras básicas

Ha sido necesario redefinir la norma zonal UIG descrita en el artículo 70 del PGMO por dos cuestiones. Por un lado, para establecer la parcela mínima en 2.000 m². Por otro, para permitir la mayor flexibilidad tipológica posible, estableciendo condiciones que permitan la implantación de industrias nido (adosadas).

En base a lo anterior, se define una norma de zona nueva para el sector ZDT-M1, que se denomina **UIGzdt**, a partir de la del art. 70, modificando la parcela mínima y sustituyendo la condición especial denominada Estudios de Detalle por esta otra, denominada **Industrias Nido**:

“En parcelas de superficie superior a 8.000 m² podrán redactarse Estudios de Detalle con el objeto de permitir la existencia de industrias nido (adosadas) en parcela mínima de 500 m², en agrupaciones con un frente máximo de 120 m y con un retranqueo posterior de 3 m. podrán introducirse 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. Entre cada dos agrupaciones construidas en una misma manzana con fachada al mismo vial existirá una separación no inferior a 12 m.”

4.4 JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ADOPTADA. ANALISIS

4.4.1.- USOS PORMENORIZADOS, CARACTERÍSTICAS, PARCELACIÓN SEGÚN USO Y RESERVA DE SUELO PARA ESPACIOS LIBRES Y DE EQUIPAMIENTOS.

Atendiendo a los criterios del Planeamiento de Orden superior y a las condiciones particulares de la zona en la que se ubica el sector, se estiman los siguientes usos pormenorizados:

PARCELA INDUSTRIAL (UIGzdt)
EQUIPAMIENTO PÚBLICO (QB2, EDB)
EQUIPAMIENTO PÚBLICO INFRAESTRUCTURAS (SI1)
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES (EVB)
ZONAS VERDES ESTRUCTURANTES (EVE)
VIALES Y APARCAMIENTOS

4.4.1.1 Parcela industrial (UIGzdt)

- **Concepto** Se corresponde con las parcelas destinadas a la edificación de naves para la creación del parque empresarial. Grafiadas como UIGzdt en el plano correspondiente, que servirán para la ubicación de nuevas instalaciones.
- **Carácter** Estas parcelas tienen la característica de edificable de uso privado y sobre ellas se adjudica la edificabilidad correspondiente al uso fundamental, industrial, al objeto de definir su

índice de techo y demás parámetros básicos: altura y ocupación. Edificabilidad de 1,26 m²/m².

- **Gestión** Las parcelas sujetas a esta zonificación se adjudicarán, mediante el Proyecto de Reparcelación, con carácter preferente al propietario inicial de los terrenos donde se ubican.
- **Parcelación:** La parcela mínima será de 2.000 m².

4.4.1.2 Equipamiento público

- **Concepto** Se corresponde con la parcela destinada a la edificación de las reservas previstas por la LOTURM (art.124.f) para equipamientos de uso y dominio público. Grafiada como QB2 en el plano correspondiente. Podrán utilizarse para usos estructurales y medioambientales.
- **Carácter** Esta parcela tiene la característica de edificable y sobre ella se adjudica la edificabilidad de 2 m²/m², que se corresponde con su carácter de servicio público.
- **Gestión** La parcela sujeta a esta zonificación se adjudicará, mediante el Proyecto de Reparcelación, con carácter preferente al Ayuntamiento.
- La reserva de suelo para EQUIPAMIENTO PÚBLICO asciende a una superficie de 28.301 m².

58

4.4.1.3 Equipamiento público. (SI1). Servicios de infraestructura.

- **Concepto** Se corresponde con las parcelas donde se ubica la línea eléctrica. Grafiadas como SI1 en el plano correspondiente. También se corresponde con la ubicación de los centros de transformación.
- **Carácter** Estas parcelas tienen la característica de no edificables y sobre ellas se adjudica una edificabilidad residual.
- **Gestión** La parcela sujeta a esta zonificación se adjudicará, mediante el Proyecto de Reparcelación, con carácter preferente al propietario al gestor del Servicio Infraestructural.
- La reserva de suelo para la LÍNEA ELÉCTRICA asciende a una superficie de 16.936 m². La superficie de los CT se ha descontado de las manzanas de resultado.

4.4.1.4 Espacios libres y zonas verdes.

- **Concepto** Se corresponde con las parcelas destinadas a las reservas previstas por la LOTURM (art. 124.e). con destino a parques, jardines y zonas de recreo, y grafiadas como EVB en el plano correspondiente.
- **Carácter** Estas parcelas tienen la característica de uso y dominio público. Sobre ellas se establece la edificabilidad necesaria

para el fin a que se destinan, tales como: casetas para servicio municipal de parques y jardines, kioscos, templete y demás construcciones análogas, así como las instalaciones deportivas hasta una ocupación máxima del 10%.

- **Gestión** Las parcelas sujetas a esta zonificación se adjudicarán, mediante el Proyecto de Reparcelación, al Ayuntamiento como cesión patrimonial de terrenos de uso y dominio público.
- La reserva de suelo para PARQUES Y JARDINES PUBLICOS es de 84.119 m².

4.4.1.5 Zonas verdes estructurantes

- **Concepto** Se corresponde con las parcelas destinadas a las reservas previstas por el art. 87.5 del PGMO, y grafiadas como EVE en el plano correspondiente.
- **Carácter** Estas parcelas tienen la característica de uso y dominio público.
- **Gestión** Las parcelas sujetas a esta zonificación se adjudicarán, mediante el Proyecto de Reparcelación, al Ayuntamiento como cesión patrimonial de terrenos de uso y dominio público.
- La reserva de suelo para EVE es de 114.694 m².

4.4.1.6 Viales y aparcamientos

- **Concepto** Son los terrenos restantes del Plan Parcial destinados a red viaria y/o a aparcamientos (art. 106.h).
- **Carácter** Terrenos de uso y dominio público.
- **Gestión** De cesión obligatoria al Ayuntamiento a través del Proyecto de Compensación.
- La reserva de suelo para VIALES Y APARCAMIENTOS asciende a una superficie de 170.605 m². Contaremos también con una superficie de 132.402 m² de Sistema General Viario y de cesión anticipada para la futura variante de la A-7.

59

4.4.2. TRAZADO Y CARÁCTERÍSTICAS DE LA RED VIARIA

4.4.2.1 Red Viaria, Trazado

La red viaria está condicionada por el Sistema General que proporcionará los accesos por Este y Oeste del sector y por la Variante Noroeste que recorre el sector de Norte a Sur.

Se establecen los viales con una anchura de 8,40 m a 26,00 m. Para el vial principal de Sistema General se proyecta una anchura de 32 m. La jerarquía de viales está definida con claridad en el plano de Secciones de Viario y en el de Ordenación del tráfico y aparcamientos. Se hace constar que se ha dotado al sector de un número de aparcamientos superior al previsto en el TRLSRM.

Los aparcamientos se incluyen en los viales con la misma estructura de firme que las calzadas. Quedan situados en serie con una anchura de 2,50 m, y en batería con longitud de 5,00 m.

4.4.2.2 Red Viaria, Características

En cuanto a las características de las calzadas, la intensidad de tráfico pesado determinará el tipo de sección de firme a proyectar que será función del tipo de explanada considerada. Para ello se estará a lo dispuesto en la Instrucción de firmes 6.1-IC .

El tipo de explanada a tener en cuenta se fijará en el correspondiente proyecto de urbanización y será fruto de los resultados de los ensayos geotécnicos y de la disponibilidad de materiales.

En cuanto al firme de las aceras, la solución prevista contiene sobre el correspondiente relleno seleccionado la siguiente estructura:

15 cm. de subbase granular de zahorra artificial.

10 cm. de base granular de hormigón de HM-20.

Loseta de terrazo de pastilla pulida (uso exterior, UNE 127.001).

Encintado de aceras a base de bordillo bicapa 14x17x28x50.

60

4.4.2.3 Aparcamientos.

El aparcamiento se dispondrá de acuerdo con la previsión de una plaza por cada 100 m² construidos, reduciéndose esta cantidad en un 50% al tratarse de un plan parcial de actividades económicas, sin perjuicio y con independencia de los que en la misma proporción se prevean para aparcamientos privados vinculados a la edificación, según el art. 124 de la LOTURM y con un 2,5 % de plazas para minusválidos. Dado que en el Plan Parcial cuenta con 564.649,50 m² edificables, la ley exige 2.614 plazas de aparcamiento habiéndose proyectado 2.823, de las cuales 71 deben ser de minusválidos.

Las dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento serán las siguientes:

Aparcamiento tipo: 2,50 m x 5,00 m.

Aparcamiento para minusválido: 3,50 m x 5,00 m.

Las previsiones que se establecen se sitúan en más de un 50 % sobre áreas conectadas a la red viaria, y el resto sobre la propia red.

4.4.3. REDES DE INFRAESTRUCTURAS

Las redes y servicios fundamentales que prevé el Plan Parcial son los siguientes:

- Red de Abastecimiento de Agua.
- Red de Pluviales (SUDS).
- Red de Saneamiento y estaciones de bombeo de residuales.
- Red Eléctrica.
- Red de Alumbrado Público.
- Red de Telefonía.
- Jardinería.

4.4.3.1 Red de Agua

El abastecimiento de agua potable, así como la de riego, se efectuará mediante redes malladas, siendo el entronque previsto el acordado por el Servicio Municipal de Aguas de Molina de Segura con el Ayuntamiento y la propiedad, por medio de una conducción suficiente para las necesidades que prevén de:

$$8 \text{ l/m}^2 \text{ edificable y día.} = 4.517 \text{ m}^3/\text{día.}$$

La red interior se proyecta desde la toma de la red general, la que se distribuye a todos los puntos de la urbanización mediante la canalización indicada, que discurrirá enterrada bajo aceras o viales, con conducción para agua potable, hidrantes y riego. Dispondrá de las llaves de compuerta necesarias para aislar los tramos en caso de avería y válvulas de retención para evitar retornos. Según los modelos especificados por el Servicio Municipal de Agua.

61

En el Proyecto de Urbanización se cumplirán con los Pliegos de Prescripciones Técnicas para el Proyecto de Redes de Abastecimiento, así como la Normativa sobre abastecimientos de carácter municipal, disposiciones propias del PGMO y de la empresa suministradora de aguas.

Características de las Redes:

Red de Agua Potable e Hidrantes contra Incendios.

Se cumplirá con lo establecido en el R.D. 513/2017 por el que se aprueba el Reglamento de instalaciones de protección contra incendios, cumpliendo que:

Se garantizará un caudal mínimo de 500 l/min. Con una presión mínima de 1kg/cm².

Diámetros:

- Conducción de Alimentación: 125 mm.
- Arterias: 110 mm.

Los hidrantes contra incendios tendrán las características y diámetros especificados por el Servicio contra incendios municipales y se situarán a distancia no superior a 200 m desde cualquier punto de la misma, serán del tipo superficial. La red de entronque a los hidrantes será de 125 mm de diámetro.

Red de Riego:

En función de las necesidades que para este fin se estima, será necesario el siguiente caudal: de 5 a 7 l/m² de parcela y día.

Diámetros:

- Arterias: 125 mm.
- Distribuidores: 100 mm.

4.4.3.2 Red de Saneamiento y pluviales

Las características de la red se ajustarán a las determinaciones del informe emitido por la empresa suministradora de aguas, en cuanto a sus dimensiones, diámetro mínimo exigido 300 mm y con las siguientes características: conducciones de hormigón con junta de campana y goma elástica o PVC y establecimiento de pozos de registro cada 50 m. o en cambio de alineaciones, a base de anillos prefabricados de hormigón armado.

La conexión a la red municipal se efectuará en el punto indicado por el citado informe con un colector de 1.500 mm. y según acuerdo con el Ayuntamiento y la propiedad.

Esquema proyectado:

La red de saneamiento responderá al tipo unitario, canalizando las aguas negras y blancas. Se prevé bajo viales peatonales o red viaria, mediante canalización de tubo de hormigón vibrocomprimido sobre lecho de arena de 10 cm de espesor. El esquema de la red es del tipo ramificado, con cámaras de descarga en cabeceras si son necesarias y pozos de registro a distancias inferiores o iguales a 50 m.

Características a tener en cuenta:

Velocidad del agua: $0,5 \text{ m/s} \leq V < \text{de } 3 \text{ m/s}$

Diámetro mínimo útil de colector: 300 mm.

Diámetro mínimo de acometida: 200 mm.

Cálculo:

Para el cálculo de los elementos de la red de saneamiento se adoptarán, como caudales de aguas el caudal punta previsto para el abastecimiento de agua potable.

Las dimensiones de las tuberías se fijarán de acuerdo a los correspondientes cálculos hidráulicos en los que se tendrá en cuenta caudal máximo circulante, pendiente del conducto y rugosidad del material.

Dada la susceptibilidad del Sector frente a los fenómenos de escorrentía superficial se propone la instalación de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS) que permitan mitigar estas afecciones, en cumplimiento de lo establecido en el Real Decreto 638/2016 que modifica el Reglamento de Dominio Público Hidráulico. Estos sistemas se desarrollarán en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Los sistemas urbanos de drenaje sostenible (SUDS) son técnicas de gestión de aguas pluviales que permiten el control de la escorrentía en el ámbito donde se instalan. Estos sistemas de drenaje se diseñan en función de un periodo de retorno para un volumen máximo.

Estos sistemas tienen por objetivo la retención, almacenamiento, filtración, infiltración y laminación de los volúmenes de escorrentía. Existen medidas estructurales y no estructurales.

A efectos de resolver la evacuación de las aguas pluviales, se prevé la implantación de Sistemas Unitarios de Drenaje Sostenible (SUDS), en cumplimiento de lo establecido en el Real Decreto 638/2016 que modifica el Reglamento de Dominio Público Hidráulico. Estos sistemas se desarrollarán en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

4.4.3.3 Red eléctrica

Se dispone junto al sector de una línea eléctrica aérea de media tensión, con la que se prevé un entronque aéreo - subterráneo.

El entronque se efectuará a partir de los apoyos.

La acometida se establecerá según el informe facilitado por la compañía suministradora que se acompaña como anexo.

La red que se proyecta y sus elementos cumplirán con la siguiente reglamentación:

- Real Decreto 337/2014, de 9 de mayo, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en instalaciones eléctricas de alta tensión y sus Instrucciones Técnicas Complementarias ITC-RAT 01 a 23".
- Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento electrotécnico para baja tensión.

Descripción y características de las instalaciones:

Línea general de alimentación:

Tendrá su origen en la L.A.M.T. reflejada en el informe.

Centros de Transformación:

Se establecerán los necesarios de acuerdo a los cálculos justificativos de potencias, en base a la demanda proyectada.

Los C.C. de T.T. estarán equipados con los correspondientes elementos de maniobra, así como los cuadros de B.T. necesarios para las distintas salidas.

Para la previsión de potencias del Plan Parcial nos atenemos a la instrucción nº 3407, publicada en el BORM nº 154 del 6 de Julio de 2.020, de la Dirección General de Energía y Actividad Industrial y Minera, sobre el que se establecen criterios sobre previsión de potencia de cargas eléctricas y

coeficientes de simultaneidad en Áreas de Uso industrial, comercial o de servicios de la Comunidad Autónoma de la región de Murcia.

En el punto 2 establece la previsión de potencia en aéreas industriales a razón de 50 W/ m² de superficie neta de la parcela.

Con esto se ha previsto la potencia de las distintas parcelas y se ha hecho una hipótesis de 35 % de suministro en Baja Tensión y el resto, 65 %, de suministro en media Tensión para ver la previsión de los transformadores a instalar.

Eso en las parcelas de mayor tamaño, porque tenemos 3 parcelas las nº 11, 12 y 14, que, por su tamaño, la previsión de potencia toda es de baja tensión.

Con estos antecedentes se han calculado, para cada una de las distintas parcelas, previsiones de potencia y numero de transformadores a instalar, que serían todos PFU-5.

Así mismo, ya que la potencia total solicitada será de 26.019,00 KW sería necesario instalar dos centros de seccionamiento / reparto, para cuando se desarrolle el proyecto de Urbanización, para las acometidas que nos facilite la compañía suministradora Iberdrola. estos centros serian del tipo PFU-5 de igual tamaño a los anteriores y que se han instalado en dos teóricas ubicaciones en dos parcelas, pero que dependiendo del punto de entronque de Iberdrola, podría cambiar la ubicación planteada en este momento.

Parcela 1 de 35.063 m² x 0,050 Kw/m² = 1753,15 Kw

B.T. 35%: 613,60 Kw/0,9 = 682 KVA

M.T. 65%: 1.140 Kw

1 C.T. 2 x 400 KVA

Parcela 3 de 15.093 m² x 0,050 Kw/m² = 754,65Kw

B.T. 35%: 264,13 Kw/0,9 = 293 KVA

M.T. 65%: 491 Kw

1 C.T. 1 x 400KVA

Parcela 13 de 31.331 m² x 0,050 Kw/m² = 1.566,55Kw

B.T. 35%: $548,29\text{Kw}/0,9 = 609 \text{ KVA}$

M.T. 65%: 1.018Kw

1 C.T. 2 x 400KVA

Parcela 2 de $62.182 \text{ m}^2 \times 0,050 \text{ Kw/m}^2 = 3.109,10\text{Kw}$

B.T. 35%: $1.038,18\text{Kw}/0,9 = 1.210 \text{ KVA}$

M.T. 65%: 2.021 Kw

2 C.T. 2 x 400KVA

Parcela 14 de $6.350 \text{ m}^2 \times 0,050 \text{ Kw/m}^2 = 317.50\text{Kw}$

B.T. 100%: $317,5 \text{ Kw}/0,9 = 353 \text{ KVA}$

1 C.T. 1 x 400KVA

Parcela 4 de $69.830 \text{ m}^2 \times 0,050 \text{ Kw/m}^2 = 3.491,50\text{Kw}$

B.T. 35%: $1.222\text{Kw}/0,9 = 1.358\text{KVA}$

M.T. 65%: 2.270Kw

2 C.T. 2 x 400KVA

Parcela 5 de $34.553\text{m}^2 \times 0,050 \text{ Kw/m}^2 = 1.727,65\text{Kw}$

B.T. 35%: $604,67\text{Kw}/0,9 = 672 \text{ KVA}$

M.T. 65%: 1.123Kw

1 C.T. 2 x 400KVA

Parcela 6 de $44.705 \text{ m}^2 \times 0,050 \text{ Kw/m}^2 = 2.235,25\text{Kw}$

B.T. 35%: $782,33 \text{ Kw}/0,9 = 869 \text{ KVA}$

M.T. 65%: 1.453 Kw

2 C.T. 2 x 400KVA

Parcela 7 de $41.140 \text{ m}^2 \times 0,050 \text{ Kw/m}^2 = 2.057\text{Kw}$

B.T. 35%: $719,95 \text{ Kw} / 0,9 = 799 \text{ KVA}$

M.T. 65%: 1.337 Kw

1 C.T. $2 \times 400 \text{KVA}$

Parcela 8 de $21.385 \text{ m}^2 \times 0,050 \text{ Kw/m}^2 = 1.069,25 \text{Kw}$

B.T. 35%: $374,25 \text{Kw} / 0,9 = 416 \text{ KVA}$

M.T. 65%: 695Kw

1 C.T. $2 \times 400 \text{KVA}$

Parcela 9 de $54.115 \text{ m}^2 \times 0,050 \text{ Kw/m}^2 = 2.705,75 \text{Kw}$

B.T. 35%: $947,02 \text{Kw} / 0,9 = 1.053 \text{ KVA}$

M.T. 65%: 1.759Kw

2 C.T. $2 \times 400 \text{KVA}$

Parcela 10 de $24.980 \text{ m}^2 \times 0,050 \text{ Kw/m}^2 = 1.249 \text{Kw}$

B.T. 35%: $437,15 \text{Kw} / 0,9 = 486 \text{ KVA}$

M.T. 65%: 312Kw

1 C.T. $2 \times 400 \text{KVA}$

1 C.T. $1 \times 400 \text{ KVA}$

Parcela 11 de $5.010 \text{ m}^2 \times 0,050 \text{ Kw/m}^2 = 250,5 \text{Kw}$

B.T. 100%: $250,5 \text{ Kw} / 0,9 = 279 \text{KVA}$

1 C.T. $1 \times 400 \text{KVA}$

Parcela 12 de $2.187 \text{ m}^2 \times 0,050 \text{ Kw/m}^2 = 109,35 \text{Kw}$

B.T. 100%: $109,35 \text{ Kw} / 0,9 = 122 \text{ KVA}$

1 C.T. $1 \times 400 \text{KVA}$

Equipamiento de $28.353 \text{ m}^2 \times 0,05 \text{ Kw/m}^2 = 1.417,65 \text{ Kw}$

B.T. 35%: $496,188 \text{ Kw} / 0,9 = 551 \text{ KVA}$

M.T. 65%: 312 Kw

1 C.T. 2 x 400KVA

POTENCIA TOTAL

M.T. = 14.119 KW

B.T. = $14.000 \text{ KVA} \times 0,85 = 11.900 \text{ KW}$

TOTAL = 26.019 KW

Desde los centros de transformación se instalarán las redes de B.T. que alimentarán tanto a las industrias como a los diferentes servicios. Serán del tipo subterráneo, directamente enterradas, con conductores de aluminio, aislamiento para 1.000 v, de P.R.C. en zanjas con cobertura de aviso de las mismas características que las especificadas anteriormente.

El diseño de las redes subterráneas de baja tensión responderá a los criterios de diseño establecidos en el R.E.B.T.

Las distancias a otras conducciones serán las siguientes:

- A otras conducciones eléctricas: 0,25 m.
- Telefonía: 0,20 m.
- Abastecimiento de agua: 0,20 m.
- Alcantarillado: 0,20 m.

67

La superficie de los centros de transformación se ha fijado en 28 m² para cada uno de ellos, se encuentra incluida en las parcelas correspondientes.

4.4.3.4 Alumbrado Público

Se establecen dos criterios en cuanto a niveles de iluminación en función de las anchuras de viales y de las características de cada zona.

18 lux para viales principales interiores. Mínimo 15 lux.

8 lux para zonas ajardinadas y de servicio. Mínimo 5 lux.

La instalación se efectuará subterránea bajo tubo, con conductores aislados para 1.000 V. Los soportes serán del tipo báculo de chapa de acero galvanizadas de 12 m y 8 m para los dos primeros niveles y de 3 para al último, sobre basamentos de hormigón.

El tipo de fuente será de aluminio inyectado con cierre de altura y resistencia de impacto.

La instalación se realizará con doble circuito con reductor de consumo.

4.4.3.5 Jardinería

Se proyecta en el Plan Parcial en tratamiento de las zonas ajardinadas de los espacios de uso público y en viario de forma adecuada a cada caso, incorporando las obras de fábrica precisas, rellenos de tierra vegetal y arbolado y plantaciones adecuados a la climatología del lugar.

4.4.3.6 Telefonía

Se establecerá la red de telefonía, canalización subterránea y arquetas, adecuada a la demanda prevista y según determinaciones de la Compañía telefónica y en especial dando cumplimiento a lo contenido en la Norma UNE 133.100, denominada "Infraestructuras de Telecomunicaciones de Planta Exterior" aprobado por AENOR.

4.4.4. ETAPAS Y UNIDADES DE ACTUACIÓN.

Para la ejecución del Plan Parcial se estima una etapa de 7 años de duración para la Unidad de Actuación delimitada.

4.4.4.1 Sistema de Actuación

Para la Unidad de Actuación se establece el sistema de COMPENSACIÓN o el de CONCERTACIÓN DIRECTA si los propietarios garantizan solidariamente la actuación.

4.4.4.2 Plazos de ejecución

Para la ejecución de la etapa fijada en 7 años, se establecen los siguientes plazos de ejecución:

Dentro del primer año tienen que estar presentados en el Ayuntamiento de Molina de Segura para su aprobación los proyectos de Reparcelación y Urbanización.

Una vez aprobados, las obras tienen que haber comenzado en el año siguiente a la fecha de aprobación definitiva.

La terminación de las obras de urbanización se tiene que producir antes de la finalización del quinto año contado desde la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.

4.4.5. CUANTIFICACIÓN GENERAL DE SUPERFICIES

Cuadro nº 1: Superficies de parcelas privadas

	SUP. PARCELA m² parcela
IGzdt	
UIGzdt-1	35.102
UIGzdt-2	62.171
UIGzdt-3	15.121
UIGzdt-4	69.814
UIGzdt-5	34.557
UIGzdt-6	44.785
UIGzdt-7	41.172
UIGzdt-8	21.470
UIGzdt-9	54.196
UIGzdt-10	25.116
UIGzdt-11	5.005
UIGzdt-12	2.182
UIGzdt-13	31.415
UIGzdt-14	6.297
SUMA UIGzdt	448.403

Cuadro nº 2: Zonas verdes y equipamientos

	SUP. PARCELA
EVB	m ² parcela
EVB-1	8.907
EVB-2	9.715
EVB-3	65.497
SUMA EVB	84.119
EVE	
EVE-1	51.886
EVE-2	9.897
EVE-3	840
EVE-4	18.753
EVE-5	28.416
EVE-6	4.902
SUMA EVE	114.694
SI1	
SI1-1	4.146
SI1-2	9.122
SI1-3	3.668
SUMA SI1	16.936
QB	
QB2-1	28.301
SUMA QB	28.301

4.5 APROVECHAMIENTO URBANISTICO

El aprovechamiento urbanístico determinado en el Sector es el correspondiente a la Superficie Propia del Sector. La superficie total tiene un coeficiente de edificabilidad de 0,6 m²/m².

No obstante se adoptan los siguientes parámetros:

Cuadro n° 3: Edificabilidad ZDT-M1

SUP. TOTAL (m ²)	1.087.581
SUP. S.G. (m ²)	247.096
SUP. SECTOR (m ²)	752.566
SUP. D.P.H. (m ²)	41.032
SUP. D.P. A-30	37.731
SUP. CORDEL VALENC.	9.156
SUP. GENERA APROV.	999.662
APROV. REFER. (m ² /m ²)	0,56484
EDIFICAB. (m ² t)	564.649,50

4.6 CUMPLIMIENTO DE ESTANDARES URBANISTICOS

Los estándares urbanísticos vienen fijados en cuando a las cesiones de Espacios Libres y Equipamientos en el Art. 124 e y Art. 106 f de la LOTURM. En lo relativo al Cumplimiento de la Mejora Ambiental los estándares están definidos en la Ley 9/2006 de 28 de Abril y en el Art. 41 del PGMO. En lo relativo al cumplimiento del estándar de aparcamientos se estará a lo dispuesto en el Art. 124.h de la LOTURM. En concreto en el Plan Parcial se ajustan a los siguientes cuadros.

Cuadro nº 4: Justificación equipamientos y zonas verdes

	LOTURM	PROYECTADO	
5m ² /100m ² t QB	28.232	28.301	CUMPLE
10% EVB	75.257	84.119	CUMPLE
20% M.AMB.	150.513	201.865	CUMPLE

Cuadro nº 5: Cumplimiento mejora ambiental

CUMPLIMIENTO DIRECTRICES SUELO INDUSTRIAL EN MATERIA DE MEJORA AMBIENTAL Y ART. 87 DEL PGMO			
S. DIRECTRICES		SUP. m ²	
10% EVB		75.257	
20% M.AMB		150.513	
S. PROYECTO			
EVB		84.119	CUMPLE
M.AMB	EVB	84.119	
	EVE	114.694	
	SV2	3.052	
TOTAL M.AMB.		201.865	CUMPLE
SUPERAVIT		51.352	

Cuadro nº 6: Estándar de aparcamientos en superficie

DOTACIÓN DE PLAZAS DE APARCAMIENTOS			
SEGÚN LOTURM	1/200 m ² t	2.823	
	2,5% 2.823 Minusválidos	71	
S. PROYECTO		2.823	CUMPLE
	Minusválidos	71	CUMPLE

4.7 JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD

La Ley 6/2015 sigue vigente y marca los principios generales y el marco legal para la regeneración, rehabilitación y renovación urbanas, incluyendo criterios de accesibilidad como uno de los objetivos transversales.

El Decreto 177/2024 actúa como el reglamentario técnico de desarrollo de esos principios en materia de accesibilidad universal, incluyendo los espacios públicos urbanizados, lo que afecta directamente a proyectos de urbanismo y regeneración. Para la regulación de la accesibilidad en espacios públicos se remite a la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.

4.7.1 JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEY 6/2015 DE ACCESIBILIDAD GENERAL

Al comienzo de la tramitación de este Plan Parcial se justificaron las determinaciones de la Ley 5/95 sobre habitabilidad y accesibilidad. Si bien, durante la tramitación de este expediente, La Ley 5/1995, de 7 de abril, de condiciones de habitabilidad en edificios de viviendas y promoción de la accesibilidad general de la Región de Murcia, fue derogada expresamente por la Ley 6/2015, de 24 de marzo, de la Región de Murcia, que regula la rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

Esta ley establece la regulación general sobre accesibilidad en procesos de rehabilitación, regeneración y renovación urbana. La accesibilidad universal se contempla como un principio transversal y obligatorio, especialmente en actuaciones urbanísticas integrales.

Artículos relevantes:

- Artículo 4. Principios rectores
Establece que las actuaciones de rehabilitación y regeneración urbana deben garantizar la accesibilidad universal, la sostenibilidad y la cohesión social.
- Artículo 6. Objetivos de las actuaciones
Incluye entre los objetivos: "mejorar las condiciones de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas".
- Artículo 20. Actuaciones sobre el espacio público
Señala que en cualquier actuación de regeneración sobre espacio público se deberán incluir intervenciones que garanticen itinerarios accesibles y seguros.
- Artículo 21. Accesibilidad universal y diseño para todos
Dispone que todas las intervenciones, tanto en el espacio público como en edificación, deben cumplir con las condiciones de accesibilidad reguladas por normativa específica.

Esta ley remite a los reglamentos que desarrollen la normativa técnica, es decir, al Decreto 177/2024, para su aplicación concreta.

4.7.2 JUSTIFICACIÓN DEL DECRETO N.º 177/2024 PARA LA REGULACIÓN DE LA ACCESIBILIDAD EN ESPACIOS PÚBLICOS

El presente plan parcial cumplimenta las determinaciones del Decreto n.º 177/2024, de 12 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad Universal de la Región de Murcia, el cual, para la regulación de la accesibilidad en espacios públicos se remite a la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.

Este decreto **sistematiza y actualiza** los requisitos técnicos de accesibilidad, aplicables a:

- Espacios públicos urbanizados.
- Edificación.
- Transporte.
- Comunicaciones sensoriales.

En su Capítulo II se desarrollan los espacios públicos urbanizados, arts. 11 a 46, de los cuales, este Plan Parcial garantiza su cumplimiento y se hace aquí una referencia a los artículos más relevantes para la accesibilidad del espacio público:

-Artículo 11. Criterios generales de accesibilidad en espacios públicos urbanizados. Establece que todos los espacios públicos deben garantizar:

- **Uso autónomo y seguro** para cualquier persona.
- Cumplimiento de criterios de diseño universal.
- Adaptación progresiva del entorno urbano existente.

73

-Artículo 13. Itinerario peatonal accesible (IPA). Define qué se considera un IPA:

- Pavimento estable, antideslizante y sin resaltes.
- Ancho mínimo de **1,80 m libre de obstáculos**.
- Pendiente máxima del 6 % longitudinal y del 2 % transversal.
- Ausencia de escalones o elementos que obstaculicen el tránsito.

-Artículo 14. Conexión entre IPAs. Establece que debe garantizarse la **continuidad de los itinerarios accesibles** entre espacios urbanos, cruces, transporte, edificios públicos, parques, etc.

-Artículo 16. Pavimentos táctiles. Obliga al uso de **pavimento táctil direccional y de advertencia** en:

- Intersecciones.
- Escaleras.
- Paradas de transporte.
- Pasos peatonales sin semáforo acústico.

-Artículo 18. Vados peatonales

Este artículo regula de forma muy clara las condiciones de accesibilidad de los **rebajes de acera en pasos peatonales**:

- **Anchura mínima del vado: 1,80 metros**, coincidiendo con el ancho del IPA.
- **Pendiente máxima longitudinal: 8 %** (siempre que el desnivel no supere los 15 cm).
- **Pendiente transversal**: no debe superar el **2 %** para facilitar el paso seguro.
- **Pavimento táctil de advertencia**: obligatorio en la franja anterior al vado, según la UNE 170001-1.

-Artículo 19. Mobiliario urbano. Todo el mobiliario debe:

- No invadir el IPA.
- Ser detectables por bastón blanco.
- Tener colores contrastados.
- Contar con altura y diseño accesible (p. ej. bancos con respaldo y reposabrazos).

-Artículo 21. Áreas de descanso y zonas verdes. Debe garantizarse:

- Al menos **una zona accesible por cada área pública**.
- Acceso sin barreras físicas ni desniveles.
- Elementos de uso inclusivo (bancos, fuentes, papeleras, juegos adaptados).

74

-Artículo 27. Señalización accesible. Se regula el uso de:

- Pictogramas normalizados.
- Señalización en Braille o relieve.
- Contraste cromático y tipografía legible.

4.7.3 JUSTIFICACIÓN DE LA ACCESIBILIDAD DE BOMBEROS SEGÚN DB-SI-5

El presente Plan Parcial, cumplimenta las determinaciones sobre la accesibilidad de bomberos según el código técnico de la edificación DB-SI5.

4.7.2.1 APROXIMACIÓN A LOS EDIFICIOS

1. Los viales de aproximación a los espacios de maniobra a los que se refiere el apartado 1.2, deben cumplir las siguientes condiciones:

- | | |
|---------------------------------|------------------------|
| a) anchura mínima libre | 3,5 m. |
| b) altura mínima libre o gálibo | 4,5 m. |
| c) capacidad portante del vial | 20 KN/m ² . |

2. En los tramos curvos, el carril de rodadura debe quedar delimitado por la traza de una corona circular cuyos radios mínimos deben ser 5,30 m y 12,50 m, con una anchura libre para circulación de 7,20 m.

4.7.2.2 ENTORNO DE LOS EDIFICIOS

1. Los edificios con una altura de evacuación descendente mayor que 9 m deben disponer de un espacio de maniobra que cumpla las siguientes condiciones a lo largo de las fachadas en la que estén situados los accesos principales:

- | | |
|--|------------------|
| a) anchura mínima libre | 5 m. |
| b) altura libre | la del edificio. |
| c) separación máxima del vehículo al edificio (desde el plano de la fachada hasta el eje de la vía): | |

- | | |
|---|------|
| - edificios de hasta 15 m de altura de evacuación | 23 m |
| - edificios de más de 15 m y hasta 20 m de altura de evacuación | 18 m |
| - edificios de más de 20 m de altura de evacuación | 10 m |

- | | |
|--|------|
| d) distancia máxima hasta cualquier acceso principal al edificio | 30 m |
| e) pendiente máxima | 10% |

- | | |
|---|--------------------|
| f) resistencia al punzonamiento del suelo | 10 t sobre 20 cm Ø |
|---|--------------------|

2. La condición referida al punzonamiento debe cumplirse en las tapas de registro de las canalizaciones de servicios públicos situadas en ese espacio, cuando sus dimensiones fueran mayores que 0,15 x 0,15 m, debiendo ceñirse a las especificaciones de la norma UNE-EN 124:1995.

3. El espacio de maniobra debe mantenerse libre de mobiliario urbano, arbolado, jardines, mojones u otros obstáculos. De igual forma, donde se prevea el acceso a una fachada con escaleras o plataformas hidráulicas, se evitarán elementos tales como cables eléctricos aéreos o ramas de árboles que pueden interferir con las escaleras, etc.

4. En el caso de que el edificio esté equipado con columna seca debe haber acceso para un equipo de bombeo a menos de 18 m de cada punto de conexión a ella. El punto de conexión será visible desde el camión de bombeo.

5. En las vías de acceso sin salida de más de 20 m de largo se dispondrá de un espacio suficiente para la maniobra de los vehículos del servicio de extinción de incendios.

6. En zonas edificadas limítrofes o interiores a áreas forestales, deben cumplirse las condiciones siguientes:

a) Debe haber una franja de 25 m de anchura separando la zona edificada de la forestal, libre de arbustos o vegetación que pueda propagar un incendio del área forestal así como un camino perimetral de 5 m, que podrá estar incluido en la citada franja.

b) La zona edificada o urbanizada debe disponer preferentemente de dos vías de acceso alternativas, cada una de las cuales debe cumplir las condiciones expuestas en el apartado 1.1.

c) Cuando no se pueda disponer de las dos vías alternativas indicadas en el párrafo anterior, el acceso único debe finalizar en un fondo de saco de forma circular de 12,50 m de radio, en el que se cumplan las condiciones expresadas en el primer párrafo de este apartado.

4.7.4 JUSTIFICACIÓN DE LA ORDEN VIV/561/2010 SOBRE ACCESIBILIDAD DE ESPACIOS PÚBLICOS Y EDIFICACIONES.

Esta norma establece criterios técnicos de accesibilidad en el diseño de espacios públicos urbanizados (aceras, itinerarios peatonales, cruces, mobiliario, etc.), como desarrollo de la normativa de nivel estatal: Ley 51/2003 y el Real Decreto 505/2007, sobre accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad.

CONDICIONES DERIVADAS DEL ANEXO TÉCNICO QUE DESARROLLA LAS CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD Y NO DISCRIMINACIÓN. ORDEN VIV 561/2010.

76

Art. 5.- Todo Itinerario peatonal accesible, cumplirá al menos los siguientes requisitos:

- a) Discurrirá siempre de manera colindante o adyacente a la línea de fachada o elemento horizontal que materialice físicamente el límite edificado a nivel del suelo.
- b) En todo su desarrollo poseerá una anchura libre de paso no inferior a 1,80 m que garantice el giro, cruce o cambio de dirección de las personas independientemente de sus características o modo de desplazamiento.
- c) En todo su desarrollo poseerá una altura libre no inferior a 2,20 m.
- d) No presentará escalones aislados ni resaltes.
- e) Los desniveles serán salvados de acuerdo con las características establecidas en los Art. 14, 15, 16 y 17.
- f) Su pavimentación se ajustará al contenido del Art. 11.
- g) La pendiente transversal máxima será del 2%
- h) La pendiente longitudinal máxima será del 6%.

Otras condiciones:

En todo el desarrollo de los itinerarios peatonales dispondrá de un nivel de iluminación mínimo de 20 luxes proyectado de forma homogénea y evitándose el deslumbramiento.

Cuando las plataformas viarias de uso mixto la acera y la calzada estén al mismo nivel, tendrá prioridad el tránsito peatonal, quedando diferenciada en el pavimento la zona preferente de peatones, y garantizándose también la continuidad de los itinerarios peatonales en los puntos de cruce.

Art. 6.- El acceso a las áreas de estancia desde el itinerario peatonal, cumplirá las magnitudes de ancho y altura libre y en ningún caso presentará resaltes ni escalones.

Art. 7.- En las zonas de parques y jardines en las que existan instalaciones, actividades y servicios estarán conectadas entre sí y con los accesos mediante al menos un itinerario peatonal accesible.

Deberán preverse áreas de descanso a lo largo del itinerario peatonal accesible en intervalos no superiores a 50 m. que dispondrán al menos de un banco.

Art. 8.- En los sectores de juegos que tendrán que estar conectados entre sí y con los accesos mediante itinerarios peatonales, se dispondrán áreas en las que sea posible inscribir un círculo de 1,50 m. de diámetro que no coincidirán con el ámbito de paso del itinerario peatonal accesible.

Art. 10.- En relación a las condiciones generales de diseño, colocación y mantenimiento de los elementos de urbanización, se garantizará la seguridad, la accesibilidad, la autonomía y la no discriminación de las personas. No presentarán cejas, ondulaciones, huecos, salientes ni ángulos vivos que puedan provocar tropiezos ni superficies que puedan producir deslumbramientos.

Los elementos de urbanización no invadirán el ámbito libre de paso de un itinerario peatonal accesible.

Art. 11, 12 y 13.- Los proyectos de urbanización deberán cumplimentar el contenido de estos artículos en cuanto a las condiciones de pavimentos, rejillas, alcorques, tapas de instalación, etc., así como lo relativo a las rampas, con su pendientes, rellanos, pasamanos, etc.

Art. 15.- Las escaleras que sirvan de alternativa de paso a una rampa situada en un itinerario peatonal accesible, deberá ubicarse colindante o próxima a esta.

Los tramos de escaleras cumplirán las condiciones de 3 escalones como mínimo y 12 como máximo, la anchura libre mínima será de 1,20 m, en directriz preferiblemente recta debiendo tener los escalones una huella mínima de 30 cm. Y una contrahuella máxima de 16 cm, cumpliendo la relación $54 \text{ cm} < 2C + H < 70 \text{ cm}$.

No se admitirán sin pieza de contrahuella o con discontinuidades en la huella, no se admitirá bocel, deberán cumplirse las condiciones de señalización fundamentalmente en los extremos del trazado, rellanos mínimos de 1,20 m, pasamanos y en general el resto de condiciones que se determinan en este artículo.

Art. 19, 20, 21 y 22.- Los puntos de cruce entre itinerarios peatonales e itinerarios vehiculares, vados, pasos de peatones, los vados peatonales y vehiculares, los pasos de peatones, las isletas y los semáforos, deberán cumplir en general las condiciones fijadas en estos artículos. Asegurando siempre la continuidad del itinerario peatonal, la no invasión de la calzada en los planos inclinados, etc.

Art. 24.- En relación a la urbanización de los frentes de parcela, en el caso de que se produjera una diferencia de rasantes entre el espacio público urbanizado y la parcela y teniendo en cuenta la obligación de mantener la continuidad de los itinerarios peatonales en el interior de la misma, el desnivel entre uno y otro elemento deberá ser resuelto dentro de los límites de la parcela, quedando prohibida toda alteración del nivel y pendiente longitudinal de la acera para adaptarse a las rasantes de la nueva edificación.

Arts. 25 a 34.- Desarrollan los criterios en lo relativo al mobiliario urbano, condiciones de ubicación, diseño, elementos accesorios, etc. También se refieren los elementos de protección al peatón y los de señalización e iluminación.

Art. 35.- En lo relativo a los elementos vinculados al transporte, se desarrollan los criterios de diseño de las plazas de aparcamiento para personas con movilidad reducida y se acota y determinan las condiciones de las zonas de aproximación y transferencia, así como el desarrollo de las rampas de acceso a la acera y su señalización vertical y horizontal.

Todos los proyectos de Urbanización deberán adaptarse al contenido de esta Orden y redactarse cumpliendo sus instrucciones.

4.8 SISTEMA DE ACTUACION.

Para la Unidad de Actuación delimitada se concreta la actuación por el SISTEMA DE COMPENSACIÓN, salvo que, en el trámite urbanístico, los propietarios garanticen solidariamente la actuación, en cuyo caso se optará por el sistema de CONCERTACIÓN DIRECTA.

4.9 OTRAS CONDICIONES

Los proyectos de obras de urbanización que desarrollen este plan parcial deberán justificar el cumplimiento de lo exigido en las normativas sectoriales que resulten de aplicación y el art. 183 de la LOTURM. Se sujetarán en su desarrollo a:

-Art. 4 del Decreto 39/1987, de 4 de junio sobre Supresión de Barreras Arquitectónicas.

-Art. 5, 6 y 13 de la Orden 15 de Octubre de 1991 de la Consejería de Política Territorial, Obras Públicas y Medio Ambiente sobre Accesibilidad en Espacios Públicos y Edificación.

4.10 CONCLUSIÓN

78

Con lo expuesto anteriormente se da por concluida la presente memoria, que constituye la primera parte de la documentación del presente Plan Parcial.

Molina de Segura, Mayo de 2025

Ángel L Cases de Lara

Arquitecto,
Cgdo. N° 926 COAMU



ANEXO Nº 1 A LA MEMORIA

En cumplimiento de lo dispuesto en el art. 58.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico se acompaña a la Memoria del Plan Parcial el presente Anexo.

5 SÍNTESIS DE LA MEMORIA

El Plan Parcial está promovido por los propietarios que constituyen el 83,58 % de los terrenos que conforman el ámbito del Plan Parcial ZDT-M1.

El sector que se desarrolla está clasificado como Suelo Urbanizable Sectorizado por el Plan General Municipal de Ordenación de Molina de Segura, aprobado definitivamente por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio de la Región de Murcia con fecha 11 de Julio de 2006 (BORM nº 173 28 de Julio de 2006).

La superficie del Plan Parcial, según medición, es de 1.087.581 m² incluido el Sistema General y se destinará el suelo transformado a uso industrial, en cumplimiento de las determinaciones del planeamiento superior.

El desarrollo del Plan Parcial se efectúa mediante una unidad de actuación, en la que se localizan las reservas de equipamientos, zonas verdes, mejora ambiental y cesión del aprovechamiento.

79

Todas las reservas de espacios libres de uso y dominio público: jardines y áreas de juego, se efectúan en base a lo previsto en el Anexo al Reglamento de Planeamiento, la LOTURM y el PGMO de Molina de Segura, así como el resto de las dotaciones y reservas para la superficie construida prevista.

Las dotaciones son las establecidas por el RPU, el PGMO de Molina de Segura y la LOTURM, tal y como se detalla a lo largo del presente Anexo.

5.1 CUADROS DE CARACTERÍSTICAS DEL PLAN PARCIAL

Cuadro nº 1: Superficies, cesiones y dominio del suelo

	PROYECTADO	EXIGIBLE / PGMO	EXIGIBLE / LOTURM
PARCELAS UIGzdt	448.403		
DOMINIO PRIVADO	448.403		
DOMINIO PUBLICO	551.259		
CTs	1.150		
QB2/EDB	28.301	44.525,00	28.232
VIARIO LOCAL	170.605	-	-
EVB	84.119	89.049,00	75.287
EVE	114.694	111.828,00	
S.G.C.	132.402	85.316,00	
SI1	16.936		
SV2 MEJORA AMBIENTAL	3.052		
SUPERFICIE QUE GENERA APROV.	999.662	1.087.632,00	
SSGG SGC	132.402	197.144,00	
SSGG EVE	114.694		
TOTAL SECTOR	752.566	890.488,00	
SUP. CORDEL VALENC.	9.156		
SUP. D.P.H.	41.032		
SUP. D.P. A-30	37.731		
TOTAL AMBITO	1.087.581	1.087.632,00	

DOTACIÓN DE PLAZAS DE APARCAMIENTOS			
SEGÚN LOTURM	1/200 m²t	2.823	
	2,5% 2.834	71	
	Minusválidos		
S. PROYECTO		2.883	CUMPLE
	Minusválidos	71	CUMPLE

Cuadro nº 2: Superficies y edificabilidad

	SUP. PARCELA m² parcela	Edif. m²/m²	Edif. m²t	Ocupación %
IGzdt				
UIGzdt-1	35.102	1,26	44.202	75
UIGzdt-2	62.171	1,26	78.289	75
UIGzdt-3	15.121	1,26	19.041	75
UIGzdt-4	69.814	1,26	87.913	75
UIGzdt-5	34.557	1,26	43.516	75
UIGzdt-6	44.785	1,26	56.395	75
UIGzdt-7	41.172	1,26	51.846	75
UIGzdt-8	21.470	1,26	27.036	75
UIGzdt-9	54.196	1,26	68.246	75
UIGzdt-10	25.116	1,26	31.627	75
UIGzdt-11	5.005	1,26	6.303	75
UIGzdt-12	2.182	1,26	2.748	75
UIGzdt-13	31.415	1,26	39.559	75
UIGzdt-14	6.297	1,26	7.929	75
SUMA UIGzdt	448.403	1,26	564.650	75

Respecto a la LOTURM, en lo que a las reservas de terrenos dotacionales mínimas se refiere tenemos:

Parques, Jardines y Zonas de Recreo:

- 10 % de la superficie ordenada descontada la superficie de sistemas generales.

- 10 % s/752.566 m²= 75.256 m² (84.119 m² según PP).

Usos deportivos y sociales:

- 5 m²/100 m²techo

- 5x564.649,50/100 = 28.232 m² (28.301 m² según PP).

5.1.2.- UNIDADES DE ACTUACION. JUSTIFICACION DE EQUILIBRIO DE CARGAS Y BENEFICIOS

Al existir una única unidad de actuación y una sola etapa el equilibrio de cargas y beneficios queda garantizado.

ANEXO Nº 2 A LA MEMORIA

En cumplimiento de lo previsto de lo previsto en los artículos 57, 63 y 64 de Reglamento de Planeamiento, se redacta el presente anexo.

5.2 JUSTIFICACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

La conveniencia de la redacción del presente Plan Parcial y su necesidad se justifica en función de las siguientes consideraciones:

Por la demanda en los alrededores del casco urbano de Molina de Segura de suelo industrial, lo que lleva consigo la necesidad de creación de suelo urbano a través de instrumentos de planeamiento, y en este caso de un Plan Parcial.

Por estar recogida y ordenada por el PGMO de Molina de Segura, como respuesta previsible a la demanda antes expuesta.

Por ser el desarrollo de Planes Parciales la respuesta idónea a la demanda de suelo industrial de esta parte del término y por la necesidad de dotar de servicios tanto a la zona proyectada, como a la colindante.

Por desarrollar de manera coherente, las previsiones del PGMO de Molina de Segura para las demandas de suelo.

Por el fomento de inversión que representa una actuación de este tipo y el efecto multiplicador que conlleva tanto en la creación de empleo y servicios como en la circulación de capitales.

Por todo lo expuesto anteriormente se considera justificada la redacción del presente Plan Parcial.

5.2.1 Relación de Propietarios Afectados.

CUADRO PROPIETARIOS CATASTRALES				
POL.	P. CAT.	PROPIETARIO	DOMICILIO	SUP. TOTAL
12	1	PROFUSA	C/ GRAN VÍA ESCULTOR SALZILLO, 8 BAJO. 30004 MURCIA	46.361,00
12	10	PROFUSA		826.953,00
12	70	PROFUSA		4.953,00
12	72	PROFUSA		2.563,00
12	9	CANTERAS DE MOLINA, S.L.	CALLE LAS PARCELAS 36 30.565 LAS TORRES DE COTILLAS	19.093,00
12	74	CANTERAS DE MOLINA, S.L.		16.237,00
12	75	CANTERAS DE MOLINA, S.L.		3.125,00
12	76	CANTERAS DE MOLINA, S.L.		2.862,00
12	79	CANTERAS DE MOLINA, S.L.		2.831,00
12	81	CANTERAS DE MOLINA, S.L.		17.475,00
12	82	CANTERAS DE MOLINA, S.L.		17.393,00
12	83	CANTERAS DE MOLINA, S.L.		3.056,00
12	85	CANTERAS DE MOLINA, S.L.		2.504,00
12	11	FEGO DOMUS SL	PLAZA BEATO ANDRÉS HIBERNÓN 2. 1º. 30.001 MURCIA	49.157,00
12	51	JOVI INTERNACIONAL, S.L.	CARRETERA NACIONAL 301. KM 380. 30.500 MOLINA DE SEGURA	36.315,00
12	84	ÁNGEL HERNÁNDEZ GARCÍA		2.947,00

6 NORMAS URBANISTICAS

6.1 NORMAS GENERALES

6.1.1 NORMATIVA

Las presentes ordenanzas se redactan teniendo en cuenta las determinaciones de obligado cumplimiento, contenidas en las siguientes normativas urbanísticas:

Ley 13/2015, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia (LOTURM).

Normas Urbanísticas contenidas en el Documento 4 del Plan General Municipal de Ordenación de Molina de Segura.

El grado de desarrollo es el preceptuado en el Art. 61 del Reglamento de Planeamiento y en el Art. 142.d de la Ley 13/2015.

6.1.2 ÁMBITO DE APLICACIÓN

Estas ordenanzas se aplicarán a todo tipo de actividad constructora y de edificación, así como al uso de las edificaciones y espacios libres públicos y privados comprendidos dentro de los límites establecidos por el presente Plan Parcial.

84

6.1.3 VIGENCIA

Su entrada en vigor se producirá al día siguiente de la publicación en el Boletín oficial de la Región de Murcia de su aprobación definitiva y tendrán vigencia en todo momento y en toda la superficie del Plan, en tanto no sean derogadas o modificadas total o parcialmente, mediante modificación del Plan o con arreglo a Derecho.

6.1.4 OBLIGATORIEDAD

Las presentes ordenanzas tendrán carácter obligatorio, a partir del momento en que sean aprobadas por la Autoridad competente, obligando su vigencia en todo el territorio del Plan Parcial, tanto a los Organismos competentes para su mantenimiento como a todas aquellas personas jurídicas o físicas llamadas a su cumplimiento, debiendo ajustarse en todo momento a sus preceptos todas las edificaciones, tanto en cuanto a su destino y uso como en cuanto a su aprovechamiento.

La vigencia para el mantenimiento de estas Normas y su correcta aplicación corresponde y obliga tanto a los propietarios de parcelas y edificaciones como a la Administración Pública.

6.1.5 DESARROLLO

Para el desarrollo del presente Plan Parcial se prevé que podrán ser utilizadas las siguientes figuras de Planeamiento:

a) Proyecto de Reparcelación: El sistema que se fija para el desarrollo del suelo es el Sistema de concertación directa, concertación indirecta o compensación, siendo por tanto los propietarios, quienes asumirán la condición de urbanizador.

b) Proyecto de Urbanización: El presente Plan Parcial se desarrollará mediante el correspondiente Proyecto de Urbanización, a redactar de acuerdo con los Artículos 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento y 183 de la Ley 13/2015, y cumpliendo las determinaciones del presente Plan Parcial y las del PGMO de Molina de Segura.

c) Estudios de Detalle: Podrán redactarse de acuerdo con los artículos 65 y 66 del RP y 139 de la Ley 13/2015 para adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en el Plan Parcial, o bien para ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del mismo y completar, en su caso, la red de comunicaciones con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio estudio de detalle.

En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes del Plan Parcial no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.

La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación del suelo ni de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en el Plan, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquel. Se respetarán en todo caso las determinaciones del Planeamiento de ámbito superior.

No podrá contener determinaciones propias del Planeamiento superior que no estuvieran previamente establecidas en los mismos.

En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de edificación de los predios colindantes.

d) Modificaciones: La modificación del presente Plan Parcial o los proyectos que lo desarrollen se atenderán a las mismas disposiciones enunciadas para su formalización.

e) Licencia de obras: Para todas las obras que se lleven a cabo dentro de los límites del presente Plan Parcial habrá de obtenerse licencia municipal con arreglo a las normas vigentes actualmente en el municipio. Toda clase de construcciones se hará bajo la dirección de los técnicos facultativos correspondientes y con los requisitos generales y municipales que a tal efecto rigen.

6.2 RÉGIMEN URBANÍSTICO

Se distinguen las siguientes zonas de ordenación, en aplicación de las determinaciones del PGMO de Molina de Segura:

USO CUALIFICADO		ZONA	ZONA	DENOMINACIÓN
INDUSTRIAL		Zona 1	UIGzdt	Industrial estratégico en grandes parcelas sector ZDT-M1
DOTACIONAL	Zonas verdes	Zona 2	E V B	Zona verde básica
		Zona 3	E V E	Zona verde estructurante (mejora ambiental)
	Otros equipamientos	Zona 4	Q B 2	Equipamiento público básico
		Zona 5	E D B	Equipamiento deportivo básico
		Zona 6	S I 1	Infraestructuras básicas
	Vía pública	Zona 7	S V 1	Servicios para la red viaria
		Zona 8	S V 2	Área estancial

6.3 NORMAS DE EDIFICACIÓN

Las normas de edificación de cada una de las diferentes zonas son las descritas en el Documento 4 del Plan General Municipal de Ordenación de Molina de Segura, que se reproducen a continuación con el objeto de que este documento resulte suficiente para cualquier consulta posterior.

Ha sido necesario redefinir la norma zonal UIG descrita en el artículo 70 del PGMO por dos cuestiones. Por un lado, para establecer la parcela mínima en 2.000 m² para dar así cumplimiento al apartado 5 del artículo 90 del PGMO. Por otro, para permitir la mayor flexibilidad tipológica posible, estableciendo condiciones que permitan la implantación de industrias nido (adosadas).

En base a lo anterior, se define una norma de zona nueva para el sector ZDT-M1, que se denomina **UIGzdt**, a partir de la del art. 70, modificando la parcela mínima y sustituyendo la condición especial denominada Estudios de Detalle por esta otra, denominada Industrias Nido:

6.3.1 ZONA 1 UIGzdt

Urbano Industrial	Zona
INDUSTRIAL ESTRATÉGICO EN GRANDES PARCELAS	UIGzdt
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	USOS COMPATIBLES
- Industria en general (excepto en las manzanas UIGzdt-1, UIGzdt-2 y UIGzdt-3) - Almacenaje - Servicios empresariales	- 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 m²
EDIFICABILIDAD	1,26 m²/m² sobre las parcela netas
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 parcela
ALTURA MÁXIMA	2 plantas (equivalente a 9 m); esta altura podrá superarse cuando la actividad prevista lo requiera justificadamente
CONDICIONES ESPECIALES	
- Industrias Nido - Condiciones de implantación - Discotecas y salas de fiesta - Condiciones estéticas	- En parcelas de superficie superior a 8.000 m² podrán redactarse Estudios de Detalle con el objeto de permitir la existencia de industrias nido (adosadas) en parcela mínima de 500 m², en agrupaciones con un frente máximo de 120 m y con un retranqueo posterior de 3 m. Podrán introducirse 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. Entre cada dos agrupaciones construidas en una misma manzana con fachada al mismo vial existirá una separación no inferior a 12 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. - Para la instalación de discotecas o salas de fiesta 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 - Se destinará no menos del 50% de los espacios libres por causa de los retranqueos a soluciones ajardinadas

Aparcamientos: deberá dotarse el interior de las parcelas resultantes con una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos

ANEXO CUADRO UIGzdt

Las superficies indicadas deberán concretarse en los correspondientes proyectos de reparcelación.

	SUP. PARCELA m² parcela	Edif. m²/m²	Edif. m²t	Ocupación %
IIGzdt				
UIGzdt-1	35.102	1,26	44.202	75
UIGzdt-2	62.171	1,26	78.289	75
UIGzdt-3	15.121	1,26	19.041	75
UIGzdt-4	69.814	1,26	87.913	75
UIGzdt-5	34.557	1,26	43.516	75
UIGzdt-6	44.785	1,26	56.395	75
UIGzdt-7	41.172	1,26	51.846	75
UIGzdt-8	21.470	1,26	27.036	75
UIGzdt-9	54.196	1,26	68.246	75
UIGzdt-10	25.116	1,26	31.627	75
UIGzdt-11	5.005	1,26	6.303	75
UIGzdt-12	2.182	1,26	2.748	75
UIGzdt-13	31.415	1,26	39.559	75
UIGzdt-14	6.297	1,26	7.929	75
SUMA UIGzdt	448.403	1,26	564.650	75

Se destina la parcela UIGzdt-12 a reserva de terreno en cumplimiento del art. 26.a de las Directrices de Suelo Industrial de la Región de Murcia

6.3.2 ZONA 2 Y 3 EVB Y EVE

Las condiciones por las que se regulan los usos dotacionales de zona verde en el PGMO de Molina de Segura se describen en el capítulo 48, Sección Primera, art. 404 y siguientes, del Título 5, parte segunda, del Documento 4.

Reproducimos únicamente los art. 406 y 408, que establecen las condiciones particulares de las zonas verdes de nivel básico (EVB) y de las zonas verdes estructurantes (EVE).

Artículo 406 Condiciones particulares de las zonas verdes de nivel básico (EVB)

1. En planeamientos de desarrollo del PGMO la superficie mínima de nueva creación será de 1.000 m², admitiendo la inscripción de un círculo de 30 m de diámetro, en suelo urbanizable; en suelo urbano la superficie mínima será de 500 m², permitiendo la inscripción de un círculo de 15 m de diámetro.
2. El diseño dará prioridad a los elementos ornamentales y a las áreas adecuadas para la estancia de personas. Existirá un tratamiento diferenciado entre las zonas de estancia y las de juego.
3. Se establecen los siguientes usos compatibles:

- a) Las zonas verdes de nivel básico de superficie igual o inferior a 2.500 m² podrán disponer de instalaciones de uso deportivo y cultural sin edificación, con un máximo del 20% de ocupación sobre la superficie total.
 - b) Cuando la superficie de la zona verde de nivel básico sea superior a 2.500 m² podrán disponer de instalaciones de equipamiento cultural y deportivo de nivel básico, con edificación que podrá ocupar hasta un máximo del 10% de su superficie, con una edificabilidad de 0,1 m²/m² y con una altura máxima de 7 m, medidos a partir de la rasante del terreno.
4. En zonas verdes de nivel básico de superficie superior a 2.500 m² podrá autorizarse el uso de garaje en situación enteramente subterránea, con las condiciones descritas en el artículo 371 de las presentes Normas.

Artículo 408 Condiciones particulares de las zonas verdes estructurantes (EVE)

1. Las zonas verdes estructurantes se regulan por las mismas condiciones establecidas para las zonas verdes singulares en el artículo anterior, de las cuales reproducimos las de aplicación en este caso:
 - a) En las zonas verdes de nivel singular de superficie superior a 5.000 m² podrá disponerse de usos deportivo y cultural sin edificación, con un máximo del 20% de ocupación sobre la superficie total.
 - b) En las zonas verdes de nivel singular podrán autorizarse los usos siguientes:
 - Uso terciario recreativo, con una ocupación máxima del 2% y una edificabilidad de 0,05 m²/m².
 - Uso de garaje en situación enteramente subterránea, con las condiciones descritas en el artículo 371 de las presentes Normas. En estos casos, cuando los garajes se ejecuten en régimen de concesión administrativa, podrán admitirse bajo rasante los usos que el Ayuntamiento y la entidad concesionaria convenien en aras a garantizar la viabilidad del régimen de explotación de los mismos.
2. Los terrenos calificados como EVE en suelo urbanizable podrán ser ocupados por los sistemas de conexión viaria que se proyecten en los correspondientes planeamientos de desarrollo, debiéndose compensar la superficie ocupada con un incremento en la misma proporción de la dotación de zona verde de sistema local.

6.3.3 ZONA 4 Y 5 QB2 Y EDB

Las condiciones por las que se regula el uso dotacional de equipamiento en el PGMO de Molina de Segura se describen en el capítulo 48, Sección Tercera, art. 417 y siguientes, del Título 5, parte segunda, del Documento 4.

Reproducimos parcialmente los art. 419, 421, 422 y 423, que establecen las condiciones particulares de las zonas destinadas a equipamiento.

Artículo 419 Tipologías de equipamiento según su implantación territorial

1. Con carácter de Equipamiento Básico (QB) se distinguen las siguientes categorías y tipos:
 - a) Equipamiento Educativo Básico (QB1), que incluye los centros docentes que imparten enseñanzas regladas tales como escuelas infantiles, centros de educación primaria y centros de educación primaria y secundaria.
 - b) Otros Equipamientos Básicos (QB2), que en función de los diferentes tipos incluyen:

- ① Cultural; casas de juventud, bibliotecas de barrio, asociaciones culturales, etc.
 - ② Sanitario; ambulatorios y consultorios médicos.
 - ③ Social; centros ocupacionales, asociaciones de vecinos, centros sociales, etc.
 - ④ Religioso; parroquias y otros centros de culto de ámbito local.
2. Con carácter de Equipamiento Privado (QP) se distinguen las siguientes categorías y tipos:
 - a) Equipamiento Educativo Privado (QP1), que incluye cualquiera de los tipos incluidos en las categorías QB1 y QS1, pero de titularidad privada, incluyendo los centros concertados.
 - b) Otros Equipamientos Privados (QP2), que incluye cualquier tipología descrita en los apartados anteriores para los otros equipamientos de carácter básico o singular, pero de titularidad privada.

Artículo 421 Parcela mínima

1. En parcelas calificadas de equipamiento de nivel básico o privado será la propia parcela recogida en el PGMO, excepto en planeamientos de desarrollo, que será superior a 500 m² en suelo urbano o superior a 1.000 m² en suelo urbanizable.

Artículo 422 Regulación

1. Las parcelas calificadas de equipamiento se regularán según las condiciones de la norma zonal donde esté incluido el equipamiento, excepto en lo que se refiere a la edificabilidad que, con carácter general, será de 2 m²/m².

Artículo 423 Altura de pisos

La altura libre mínima de pisos será de 3 m, salvo que la dotación sea equiparable a otros usos, en cuyo caso cumplirá las condiciones establecidas para dichos usos.

6.3.4 ZONA 6 EDB

Artículo 411 Ámbito y uso cualificado

1. Las condiciones particulares que se señalan para el uso deportivo serán de aplicación en las parcelas que el PGMO destina a este uso y que se representan en la documentación gráfica como Equipamiento Deportivo Básico (EDB), Singular (EDS) o Privado (EDP).
2. El uso cualificado es el deportivo.

Artículo 412 Categorías de uso deportivo según su implantación territorial

Cada nivel de implantación territorial comprende las siguientes categorías de uso deportivo:

- a) En los equipamientos deportivos de nivel básico (EDB) se incluyen las instalaciones deportivas de utilización general.
- b) En los equipamientos deportivos de nivel singular (EDS) se incluyen las instalaciones deportivas de utilización selectiva y los clubes de campo o clubes sociales.
- c) En los equipamientos deportivos de nivel privado (EDP) se incluyen todas las categorías, pero de titularidad privada.

Artículo 414 Parcela mínima

1. En parcelas calificadas como EDB o EDP será la parcela calificada en el propio PGMO, excepto en ámbitos de planeamiento de desarrollo, que será de 800 m² en suelo urbano o de 1.600 m² en suelo urbanizable.

2. En parcelas calificadas como EDS será la parcela calificada por el PGMO. La implantación de un equipamiento deportivo singular no previsto por el PGMO precisará de la redacción de un Plan Especial que especificará todas las condiciones de edificación y de implantación que resulten adecuadas al destino de la instalación.

Artículo 415 Regulación

1. Las parcelas calificadas como EDB, EDS o EDP se regularán, en función del tamaño del ámbito calificado, según las siguientes condiciones:

Superficie ámbito calificado	Ocupación	Edificabilidad
Hasta 1 Ha	80%	0,8 m ² /m ²
Entre 1 Ha y 10 Ha	60%	0,6 m ² /m ²
Más de 10 Ha	50%	0,5 m ² /m ²

2. En parcelas calificadas como EDB o EDP de superficie inferior a 1.600 m² únicamente se permiten instalaciones deportivas sin edificación.

Artículo 416 Compatibilidad de usos no cualificados

Las parcelas calificadas de uso deportivo podrán destinarse al uso alternativo de zona verde.

6.3.5 ZONA 6 Y 7 SI1 Y SV1

Las condiciones por las que se regula la clase otros servicios públicos, dentro del uso dotacional de servicios colectivos, en el PGMO de Molina de Segura se describen en el capítulo 49, art. 430 y siguientes, del Título 5, parte segunda, del Documento 4.

Reproducimos parcialmente las Secciones Primera y Segunda, que establecen las condiciones particulares de las subclases de uso dotacional de servicios infraestructurales y de uso dotacional para la vía pública.

SECCIÓN PRIMERA

Condiciones particulares de la subclase de uso dotacional de servicios infraestructurales

Artículo 431 Definición y categorías

1. Tienen la consideración de servicios infraestructurales los espacios sobre los que se desarrollan las actividades destinadas al abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas, al suministro de energía eléctrica y gas, al servicio telefónico, a la recogida y tratamiento de los residuos sólidos y a otros análogos, englobando las actividades de provisión, control y gestión de dichos servicios.
2. A los efectos del establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes categorías:
 - a) Tienen la consideración de servicios infraestructurales básicos, y se identifican en la documentación gráfica del PGMO como SI1, los relativos a:
 - ① Abastecimiento de agua.
 - ② Saneamiento y depuración de aguas.
 - ③ Energía eléctrica.
 - ④ Canalización de gas natural.
 - ⑤ Telefonía.
 - ⑥ Recogida y tratamiento de residuos sólidos.

- b) Tienen la consideración de otros servicios infraestructurales los no incluidos en el epígrafe anterior. Se regularán por la legislación o normativa sectorial aplicable, según el caso. Se identificarán en la documentación gráfica de los planeamientos de desarrollo, cuando proceda, como SI2.

Artículo 433 Regulación

1. Las condiciones que se señalan serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que se representan en la documentación gráfica del PGM0 como SI1.
2. Las parcelas calificadas de uso dotacional de servicios infraestructurales se regularán según las condiciones de la norma zonal donde esté incluido el equipamiento.
3. Las parcelas que en el planeamiento de desarrollo deban calificarse de uso dotacional de servicios infraestructurales tendrán las dimensiones que precisen en función de la normativa sectorial de aplicación. En todo caso, se establece como parcela mínima 50 m².

Artículo 434 Condiciones de desarrollo

Tanto el planeamiento que desarrolle el PGM0 como cualquier proyecto que se redacte para su desarrollo, en especial los proyectos de urbanización, que afecte a las instalaciones de infraestructuras deberá contar con una adecuada coordinación entre la entidad redactora y las compañías suministradoras. Entre su documentación deberá figurar la correspondiente a los acuerdos necesarios para la realización coordinada entre las entidades implicadas.

Artículo 435 Condiciones de ejecución

1. Todas las instalaciones de servicios infraestructurales podrán dar lugar a la imposición de servidumbres y protecciones de acuerdo con la legislación vigente.
2. En las condiciones particulares de cada servicio infraestructural se especifican las dimensiones de las zonas de servidumbre y protección que son de aplicación.
3. La disposición de las redes de servicios infraestructurales bajo la vía pública o espacios libres se ajustará a los criterios de posición relativa y profundidades de instalación establecidos en la normativa sectorial de aplicación y en las Normas de Urbanización que constituyen el Título 4 de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 438 Condiciones particulares del servicio infraestructural básico de energía eléctrica

1. En el suelo urbanizable sectorizado no se podrá hacer instalación alguna de alta tensión aérea fuera de los pasillos eléctricos señalados en el plano general de infraestructuras. Los Planes Parciales resolverán en su ámbito la totalidad de las servidumbres producidas por las líneas eléctricas mediante la subterranización de las mismas o la utilización de los pasillos, debiendo prever a su costa la rectificación de su trazado, con la conformidad expresa de la compañía suministradora.
2. En el suelo urbano y urbanizable sectorizado serán de aplicación a los centros de transformación de energía las siguientes condiciones:
 - a) Queda prohibida la instalación de centros de transformación en la vía pública. No obstante, podrán instalarse en ámbitos ajardinados y en zonas verdes siempre que así lo contemplen los correspondientes instrumentos de planeamiento o proyectos de urbanización.
 - b) Los centros de transformación se situarán preferentemente subterráneos o en locales adecuados en el interior de los edificios. No obstante, podrán instalarse en edificio exclusivo sobre rasante, adoptando soluciones estéticamente acordes con el entorno, en los siguientes casos:

- ① En las zonas cuyo uso cualificado sea el industrial.
- ② En el resto de zonas, en el interior del área de movimiento de las edificaciones en las parcelas privadas.
- ③ En cualquier situación, cuando razones de índole técnica justifiquen la improcedencia de su implantación subterránea o en el interior de un edificio de otro uso, siempre que la superficie ocupada por la instalación no supere los 25 m².

SECCIÓN SEGUNDA

Condiciones particulares de la subclase de uso dotacional para la vía pública

Artículo 442 Definición y clasificación

1. Se define como uso dotacional para la vía pública el de los espacios de dominio y uso público destinados a posibilitar el movimiento de los peatones, los vehículos y los medios de transporte colectivo, así como la estancia de peatones y el estacionamiento de vehículos.
2. Según sus características se establecen las siguientes categorías:
 - a) Vía pública primaria, que es aquella que por su condición funcional, su diseño, su intensidad circulatoria o sus actividades asociadas sirve para posibilitar la movilidad y accesibilidad entre entidades de población y zonas de carácter singular o representa un eje principal en la ordenación del tráfico de la ciudad.
 - b) Vía pública secundaria, que es aquella que tiene un marcado carácter local.
3. Dentro de cada una de las categorías se distinguen los siguientes tipos:
 - a) Red viaria, (SV1), que representa aquellos espacios de la vía pública dedicados a la circulación de personas y vehículos y al estacionamiento de estos últimos, así como sus elementos funcionales.
 - b) Área estancial, (SV2), que representa aquellos espacios públicos libres de edificación, adyacentes a la red viaria, cuya función principal es la permanencia de temporal de los peatones en la vía pública, constituyendo elementos cualificadores del espacio urbano por dotar al mismo de mayores oportunidades de relación e intercambio social.

93

Artículo 444 Usos compatibles y autorizables

1. En los terrenos calificados como uso dotacional para la vía pública podrán, además, disponerse como uso complementario el dotacional de servicios infraestructurales y el dotacional para el transporte.
2. Como uso autorizable especial se admitirá el uso dotacional de servicios públicos en su categoría de estaciones de servicio en la vía pública principal.
3. En cuanto al uso de garaje – aparcamiento se estará a lo dispuesto en el artículo 378 de estas Normas.

Artículo 445 Jerarquización de la red viaria

1. Se establecen los siguientes niveles dentro de la red viaria:
 - a) Red viaria de primer nivel, integrada por las vías de alta capacidad para tráfico exclusivamente motorizado, tales como autopistas, autovías y carreteras principales.
 - b) Red viaria de segundo nivel, integrada por las vías de gran capacidad para tráfico preferentemente rodado, tales como las grandes vías arteriales y las carreteras regionales.
 - c) Red viaria de tercer nivel, que incluye las principales vías colectoras – distribuidoras que articulan los barrios y las diferentes áreas residenciales del municipio, en las que el tráfico rodado debe

- compatibilizarse con la presencia de actividades urbanas en sus bordes generadoras de tráfico peatonal.
- d) Red viaria de cuarto nivel, compuesta por el resto de elementos viarios cuya función principal es el acceso a los usos situados en sus márgenes y las carreteras comarcales.
1. Los tres primeros niveles integran el suelo calificado como vía pública primaria, tienen carácter de sistema general y forman parte de la estructura general y orgánica del territorio.

Artículo 448 Dimensiones de la red viaria

1. Las dimensiones mínimas de obligado cumplimiento de los nuevos tramos viarios en suelo urbanizable o en los planeamientos de desarrollo del suelo urbano serán:
- a) Para la red viaria de segundo nivel:
- | | |
|---------------------------|---------|
| ① Anchura mínima | 32,00 m |
| ② Anchura mínima de acera | 2,50 m |
- b) Para la red viaria de tercer nivel:
- | | |
|---------------------------|---------|
| ① Anchura mínima | 20,00 m |
| ② Anchura mínima de acera | 2,00 m |
- c) Para la red viaria de cuarto nivel:
- | | |
|------------------|---------|
| ① Anchura mínima | 10,00 m |
|------------------|---------|

6.4 NORMAS DE RELACIÓN CON LAS CARRETERAS DEL ESTADO

6.4.1 LIMITACIONES A LA EDIFICABILIDAD (ART 33 LEY 37/2015)

La franja de terreno comprendida entre las líneas límite de edificación establecidas en las respectivas márgenes de una vía se denomina zona de limitación a la edificabilidad. Queda prohibido en esta zona cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, incluidas las que se desarrollen en el subsuelo, o cambio de uso, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones o instalaciones ya existentes.

Además, la edificación residencial, y la asimilada a la misma en lo relativo a zonificación e inmisión acústicas conforme a la legislación vigente en materia de ruido, estarán sometidas, con independencia de su distancia de separación con respecto a la carretera, a las restricciones que resulten del establecimiento de las zonas de servidumbre acústica que se definan como consecuencia de los mapas o estudios específicos de ruido realizados por el Ministerio de Fomento, y de su posterior aprobación tras el correspondiente procedimiento de información pública.

Se prohíbe expresamente la realización de cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación dentro de la línea límite de edificación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes. A ambos lados de las carreteras del Estado se establece la línea límite de edificación, que se sitúa a 50 metros en autopistas y autovías, medidos horizontal y perpendicularmente a partir de la arista exterior de la calzada más próxima. La arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

6.4.2 ACCESOS A LA A-30 (OM 16/12/1997)

La ejecución de los nuevos accesos previstos a la A-30 o la modificación de los existentes, una vez informados favorablemente, se hará por cuenta del promotor del planeamiento y a su costa tras la preceptiva autorización de la Dirección General de Carreteras.

Con carácter previo a la puesta en servicio de los viales planificados se garantizará la accesibilidad al sector por encontrarse ya ejecutados los accesos aprobados.

6.4.3 LICENCIAS

No se podrán conceder licencias de ejecución y ocupación para los desarrollos del Plan Parcial mientras no exista autorización de la Dirección General de Carreteras del Estado a los accesos incluidos en el mismo.

Se exceptúan de la exigencia de licencia municipal las obras a realizar en las carreteras del estado, tales como ensanches de plataforma o mejoras de trazado, obras de conservación, acondicionamientos, caminos agrícolas o de servicio, reordenación de accesos, instalaciones de apoyo a la vialidad invernada, elementos funcionales de las mismas, etc., en aplicación del artículo 18 de la Ley 37/2015 de Carreteras.

Se prohíbe la instalación de publicidad en cualquier lugar visible desde la zona de dominio público de la carretera.

No se realizarán obras ni actuaciones en las zonas de protección de las carreteras sin la correspondiente autorización de la Dirección General de Carreteras del Estado.

6.4.4 PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

En el desarrollo urbanístico del sector y durante las obras de urbanización no se afectará el drenaje actual de las carreteras estatales y sus redes de evacuación no aportarán vertidos a los drenajes existentes en aquellas.

Las pendientes de los terrenos colindantes a las carreteras estatales se proyectarán hacia el exterior de las mismas.

En el proyecto de urbanización se garantizará que los nuevos viales a ejecutar tendrán en cuenta que el tráfico que circule por ellos no afectará con su alumbrado al que circule por las carreteras estatales. En caso necesario y con cargo al promotor urbanístico se instalarán medios antideslumbrantes, previa autorización de la Dirección General de Carreteras del Estado.

6.4.5 RUIDO

Para las nuevas construcciones próximas a las carreteras del Estado será necesario que, con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación, se realicen los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables, así como la obligación de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer de los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales establecidos en la Ley 37/2003 de 17 de noviembre, del ruido, y el RD 1367/2007 de 9 de octubre. El estudio de ruido contendrá los correspondientes mapas de isófonas.

Los medios de protección acústica que resulten necesarios serán ejecutados con cargo a los promotores de la actuación y no podrán ocupar terrenos de dominio público.

6.4.6 DERECHOS DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

Aquellos terrenos expropiados por el Ministerio de Fomento que no hayan sido objeto de cesión al Ayuntamiento de Molina de Segura serán tenidos en cuenta al constituirse la Junta de Compensación al objeto de reconocerles los derechos de aprovechamiento que correspondan.

6.5 NORMAS DE PROTECCIÓN

ESTUDIO BOTÁNICO SOBRE FLORA (CARACTERIZACIÓN DE HÁBITATS) Y MEDIDAS CORRECTORAS EN RELACIÓN AL PROYECTO DE PLAN PARCIAL DEL SECTOR ZDT-M1 (T. M. MOLINA DE SEGURA).

6.5.1 Medidas correctoras (preservación y restauración)

Los trabajos se realizarán bajo las directrices de la DGPNB con seguimiento de las actuaciones y entrega de informes semestrales y deberán estar dispuestas para el inicio de su ejecución antes del comienzo de las obras de urbanización. Constará con las siguientes medidas mínimas:

6.5.1.1 Preservación.

Polígono 1 del Plano 2. (anexo cartográfico, Plano de Valoración Ambiental y Ordenación).

Delimitación con un seto perimetral de las zonas de preservación y zonas de contacto con viales (prevención del uso público de la zona de preservación).

Corte de caminos que lleguen a la zona de preservación con el objeto de prevenir su integridad.

Fomento de hábitats y especies consistente en la implantación de las siguientes especies en los hábitats adecuados: *Teucrium libanitis* y *Tamarix canariensis* (Polígono 1).

6.5.1.2 Restauración.

Polígonos 2, 3 y 4 del Plano 2 (anexo cartográfico, Plano de Valoración Ambiental y Ordenación).

Delimitación y señalización perimetral del área de restauración.

Empleo de especies autóctonas en las actuaciones de revegetación (jardinería y paisajismo), favoreciendo las técnicas de xerojardinería.

Erradicación de especies exóticas invasoras buscando la regeneración espontánea de la vegetación autóctona.

Potenciación de la biodiversidad faunística: Se propone la puesta en marcha de actuaciones encaminadas a conservar y potenciar la biodiversidad mediante planes de mejora en la gestión de especies. Estas actuaciones son:

Siembras de gramíneas y/o herbáceas: Se proponen tres áreas para siembra de alfalfa, cebada, avena, etc. para mantener y potenciar la diversidad faunística.

Instalación de bebederos en las zonas de siembra para fauna.

Instalación de cajas anideras encaminadas a favorecer la presencia de aves insectívoras como carboneros, herrerillos, colirrojos, cernícalos, etc. para proporcionar más sustrato de nidificación a estas aves que desempeñan una importante labor en el control de plagas que afectan a las plantaciones de coníferas como la procesionaria *Thaumetopoea pityocampa*.

Actuaciones de revegetación.

Tipo de cubierta vegetal que se pretende conseguir.

La vegetación potencial que encontramos se ha definido como “Serie termomediterránea superior murciano-almeriense semiárida del lentisco. *Chamaeropo humilis*-*Rhamneto lycioides* S.”

El empleo de las especies subarborescentes, arbustivas autóctonas y del pino carrasco (única especie arbórea que puede considerarse constituyente de la vegetación climácica) se hace con la finalidad de conseguir una pronta y fácil

implantación de la vegetación, lo cual es esencial para garantizar la estabilidad de los taludes entre terrazas de cultivo y evitar los riesgos de erosión, además permite integrar el área restaurada en su entorno y minimizar los costes de mantenimiento.

Selección de especies vegetales.

Uno de los objetivos de la restauración es evolucionar el paisaje hasta su máximo potencial. Por ello se debería promover la revegetación con especies propias de las etapas de sucesión del lentiscar:

Plantación de pinos carrascos *Pinus halepensis* mezclados con arbustos representantes de la vegetación madura potencial de la zona: lentiscos *Pistacia lentiscus*, espino negro *Rhamnus lycioides* y enebro *Juniperus oxycedrus*.

Alternando con las especies arbóreas y arbustivas se implantarán otras de menor porte como albaida *Anthyllis cytisoides* y romero *Rosmarinus officinalis*.

Con la forma de plantación propuesta se dotará al conjunto de una mayor naturalidad.

Preparación del suelo.

Para que las plantas se instalen con éxito, se debe garantizar que el suelo desde el principio tenga la capacidad de retener el agua y de aportar los nutrientes necesarios para que comience el proceso de colonización vegetal. Para ello se aportará una cantidad de compost al sustrato de 2 Kgr/m². La vegetación se implantará mediante plantación para lo cual se abrirán hoyos de forma manual o con maquinaria adecuada, al que posteriormente se le añade la materia orgánica.

Época de realización de los trabajos de restauración.

Las actividades de instalación de la vegetación se realizarán para las plantaciones tras las primeras lluvias intensas del otoño o de la primavera pues el suelo tendrá en ese momento una humedad suficiente para el inicio de la germinación o el arraigo de las plantas según corresponda; además el advenimiento con casi total seguridad de lluvias en este periodo resuelve el periodo crítico de instalación de las especies escogidas.

Dada la aridez y características climáticas de la zona, la revegetación no se realizará, en ningún caso, en el periodo comprendido entre mayo y septiembre.

Condiciones técnicas.

Las especies suministradas cumplirán las condiciones siguientes:

Las especies procederán de viveristas de la Región que sean especialistas en planta autóctona.

Se utilizarán plántones arraigados y con cepellón, sobre alveolo forestal.

Las plantas deben estar exentas de malformaciones, plagas y enfermedades. El sistema radicular en el momento de ser servidas para trasplante, debe estar intacto.

Al objeto de proteger de los roedores a las plantas, éstas irán provistas de malla protectora. Para ayudar a retener el agua de lluvia o aumentar la humedad del suelo se cubrirá el hoyo de plantación con un plástico de polietileno que acumule y condense el agua retenida debajo de él.

Técnicas de establecimiento.

La revegetación se hará mediante plantación con el fin de inducir una mayor diversidad de hábitats, aumentar la calidad visual de las zonas (al utilizar elementos vegetales de características muy diversas) y favorecer, en general, la recuperación a corto y medio plazo.

Deberá cumplir las directrices siguientes:

Las plantaciones respetarán, en todo momento, las especies autóctonas presentes en las parcelas a revegetar.

Los árboles se plantarán de forma dispersa evitando la plantación reticulada.

Con el fin de dar un aspecto natural a la revegetación se realizarán en agrupaciones de 3 arbustivos y/o subarbustivos, evitando la plantación de forma reticulada. Además se dejará espacios entre las mismas para permitir la entrada de especies propias de la zona presentes en las parcelas adyacentes.

Los hoyos se realizarán de forma manual o mecánica, de forma simultánea a la realización de los hoyos se procederá a suministrar el compost en una proporción aproximada de 2 kg / m².

Posteriormente se procede a la plantación, para ello se extraerá con cuidado la planta del alveolo colocándola con su cepellón en el hoyo de forma vertical. Se empieza a rellenar el hueco por la base de las raíces hasta que queden cubiertas, no dejando a la vista ninguna parte del cepellón. Una vez finalizado el relleno se compactará con el propio pie. Por último se procederá a realizar un caballón de 10 cm alrededor de la planta que ayude a retener el agua de lluvia. En todo momento se evitará el desmenuzamiento del cepellón y la mutilización de las raicillas.

Se realizará un riego de implantación una vez finalizadas las plantaciones.

LABORES DE MANTENIMIENTO Y CONTROL DE PLANTACIONES.

Reposición de mallas y riegos: Durante los tres primeros años se realizarán labores de sustitución de mallas en las zonas revegetadas; además si las lluvias no han superado los 250 mm se realizarán como mínimo dos riegos de socorro en las zonas revegetadas.

Durante los tres primeros años se realizarán resiembras de gramíneas y/o herbáceas anuales.

6.6 NORMAS DE URBANIZACIÓN Y DE GESTIÓN

6.6.1 MODO DE EJECUCIÓN Y PLAN DE ACTUACIÓN.

Las obras de urbanización se ejecutarán de acuerdo a las previsiones del PGMO de Molina de Segura y a lo determinado por este Plan Parcial, de tal modo que se garanticen todos los servicios para la totalidad del sector y en las fases previstas, tal y como se indicará en el Proyecto de Urbanización. No obstante, se fija para la ejecución del Plan Parcial el siguiente programa:

Realización como primer paso:

- Colocación de medios de seguridad e higiene
- Movimiento de tierras
- Excavaciones de zanjas y pozos alcantarillado

Como segundo paso:

- Excavaciones de zanjas resto de servicios
- Colocación de estas redes
- Compactación de viales

En tercer lugar, se procederá a:

- Colocación de bordillos
- Realización de aceras

En cuarto lugar, se procederá a:

- Plantación de arbolado en zonas verdes.
- Pavimentación de calzadas.
- Pavimentación de aceras.
- Plantación de alcorques.

Finalmente se ejecutarán las obras destinadas a otros usos.

Como mecanismo de gestión que permita agilizar la ejecución del Plan Parcial se contempla la posibilidad de actuar mediante unidades de actuación, a iniciativa de los propietarios.

6.6.2 SISTEMA DE ACTUACIÓN.

El sistema de actuación elegido y previsto para este Plan Parcial y su unidad de actuación, tal y como se indica en la Memoria, es el de COMPENSACIÓN, salvo que los propietarios garanticen solidariamente la actuación y se pueda utilizar el sistema de CONCERTACIÓN DIRECTA, por lo que se deberán cumplir a este efecto las determinaciones del art.206 y siguientes de la LOTURM.

6.6.3 COMPROMISOS.

De acuerdo con las determinaciones dadas por el Ayuntamiento de Molina de Segura y el artículo 46 del Reglamento de Planeamiento, los compromisos son los siguientes:

EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.

Al estar previsto como sistema de actuación el de COMPENSACIÓN o CONCERTACIÓN DIRECTA, la figura del Urbanizador corresponde a la totalidad de los propietarios constituidos en Junta de Compensación o de forma solidaria.

Constituyen las obligaciones de los propietarios:

Cesión de la totalidad de los terrenos destinados por el plan a dominio público: viario, espacios libres y equipamientos.

Cesión a la Administración, en este caso, al Excmo. Ayuntamiento de Molina de Segura del 10% de aprovechamiento del Sector, a concretar en el correspondiente Proyecto de Reparcelación, libre de gastos de urbanización.

Los plazos son los siguientes:

Plan Parcial: La aprobación definitiva deberá otorgarse en el plazo de doce meses máximo desde la presentación de la documentación en el Registro Municipal, siempre y cuando se haya realizado la información pública por un mes.

En cualquier caso, la aprobación inicial deberá ser antes de los dos meses desde la presentación de la documentación en el registro municipal (Art. 169 de la LOTURM).

Sometimiento a información pública, por plazo de un mes, con notificación a propietarios incluidos en este sector, con publicación del correspondiente anuncio en el B.O.R.M. y en dos diarios de amplia difusión. Simultáneamente el Ayuntamiento solicitará del registro de la propiedad certificación de dominios y cargas de las fincas incluidas en el ámbito de actuación.

Los propietarios, presentarán el correspondiente proyecto de Reparcelación ante el Ayuntamiento de Molina de Segura, (Art. 207 y siguientes de la LOTURM)

102

Con carácter simultáneo a la presentación del Proyecto de Reparcelación, se presentará el Proyecto de Urbanización que será aprobado por el procedimiento establecido en el art. 166 de la LOTURM, según remisión que hace el art. 183.5 de la citada Ley.

CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

La conservación de las obras, hasta tanto no sean recibidas por el Ayuntamiento, serán de cuenta de la propiedad, quien una vez terminadas deberá ponerlo en conocimiento del Ayuntamiento, quien deberá resolver en el plazo de tres meses.

La recepción de las obras de urbanización tendrá el carácter de provisional durante el plazo de un año, desde la fecha de cesión de las obras, transcurrido el cual sin que el Ayuntamiento notifique resolución alguna, adquirirá el carácter de definitiva (Art. 188 de la LOTURM).

6.6.4 MODO DE EJECUCIÓN.

El modo de ejecución de las obras de urbanización y previsiones sobre la futura conservación de las mismas, son las siguientes:

Las obras de urbanización serán llevadas a cabo por empresas urbanizadoras o por contratista idóneo por adjudicación directa del

Urbanizador, que aporten, total o parcialmente, los medios o fondos necesarios para urbanizar el suelo, conforme a las previsiones establecidas en el Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.

En la ejecución de las infraestructuras y los servicios se observarán las siguientes normas:

Los trabajos de urbanización se ajustarán al Proyecto de Urbanización que se realice y a las condiciones constructivas que se determinen y especifiquen en los Pliegos de Condiciones Técnico-Facultativas del mismo.

Las obras se ejecutarán por las empresas promotoras directamente o, en su caso, por quien se subrogase a tal obligación o por contrata en un plazo no superior a 4 años, a partir de la aprobación del Proyecto de Urbanización.

Una vez finalizada la urbanización se solicitará al Ayuntamiento su aceptación, pudiéndose por parte de la Corporación aceptar parte de la urbanización con anterioridad a la finalización de todas las obras, a medida que se vayan realizando.

La conservación de las obras y de los espacios ajardinados será de cuenta de la propiedad hasta que sean aceptadas las obras por el Ayuntamiento. En cuanto a la futura conservación de las obras de urbanización tales como: red viaria, red de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y zonas ajardinadas, siempre que no hayan sido aceptadas por el Ayuntamiento, serán conservadas en perfecto estado por la promotora y posteriormente por los adquirientes de terrenos o construcciones, hasta que sean recepcionadas por el Ayuntamiento de Molina de Segura.

Las obras de infraestructura y la implantación de servicios se llevarán a efecto según lo previsto en el Plan de Actuación de ese Plan Parcial.

103

Las cesiones al Ayuntamiento se podrán efectuar, a juicio de los urbanizadores, por fases o etapas, en cuyo caso la recepción definitiva se efectuará así mismo por fases o etapas.

Sin perjuicio de estas cesiones los urbanizadores podrán actuar libremente, sin otro requisito que la notificación.

El Ayuntamiento vendrá obligado a respetar los contratos y compromisos contraídos por los urbanizadores con entidades instaladoras o suministradoras de los servicios a que se refiere este Plan Parcial o de aquellos otros que puedan implantarse.

Para mayor garantía del cumplimiento de las obligaciones que vincularán a los propietarios de parcelas, inmuebles y demás unidades resultantes del planeamiento, derivadas de estos compromisos, el Ayuntamiento utilizará la ejecución forzosa y la vía de apremio, a requerimiento del organismo constituido al efecto, contra los bienes de los que los incumplieran.

Los adquirientes de parcelas, inmuebles y demás titularidades de derechos reales en el ámbito territorial del Plan Parcial, y por subrogación, los que de aquellos traigan causas, quedan ineludiblemente integrados en el Plan parcial y en las obligaciones que ello conlleva. Aceptan lo estipulado en estos compromisos sobre cesiones de infraestructura, dotaciones y equipamientos.

Estas obligaciones se entenderán vigentes hasta el momento de la aceptación por el Ayuntamiento de las obras de infraestructura, momento en el

cual su gestión corresponderá al Ayuntamiento, según el régimen general establecido para el suelo urbano.

A medida que se vaya ejecutando cada una de las fases de actuación, los propietarios adquirentes de cada fase, a través de los propietarios, se comprometen a conservar, mantener y reponer las instalaciones, sufragar el funcionamiento de los servicios de la urbanización, tanto de los de infraestructura, como los de dotaciones y equipamientos de la etapa ejecutada, hasta que el Ayuntamiento no recepciones las obras. Consecuentemente, los restantes propietarios de parcelas o terrenos de otras etapas no sufragarán los gastos de mantenimiento, salvo los correspondientes a aquellas parcelas de las que sean titulares en cada fase o etapa ejecutada y en funcionamiento, como un comunero más.

Se implantará bien directamente o por contrata la prestación de servicio de recogida de basura y limpieza de calles, bien concertando con el Ayuntamiento la prestación del servicio municipal, mediante el abono de la tasa correspondiente según Ordenanza Fiscal.

El mantenimiento de la jardinería y ornamentación de zonas verdes, de dominio público y uso público corresponderá a los propietarios de la urbanización, hasta la cesión al Ayuntamiento, momento en el cual este se hace cargo del mismo.

6.6.5 COMPROMISOS GENERALES.

Los propietarios de los terrenos se comprometen formalmente:

A la total terminación de las obras de acuerdo a los proyectos redactados.

A reservar los terrenos indicados en el Plan para los servicios Urbanísticos Municipales, poniendo así mismo a disposición del Ayuntamiento dichos terrenos de acuerdo con las disposiciones vigentes.

A ceder al Ayuntamiento del sistema local de viario y de espacios libres de dominio público y demás dotaciones previstas en este Plan Parcial.

A ceder al Ayuntamiento del 10% de aprovechamiento libre de cargas de urbanización a concretar en el Proyecto de Reparcelación.

6.6.6 GARANTÍAS DE CUMPLIMIENTO.

Los promotores se comprometen a la presentación de las garantías establecidas por el art. 46 del Reglamento de Planeamiento y el artículo 185 de la LOTURM, por importe del 10% de la evaluación económica de los costes de urbanización de la Unidad de Actuación delimitada, una vez realizada la aprobación definitiva del programa de actuación y como requisito para su efectividad.

6.6.7 MEDIOS ECONÓMICOS.

Los promotores del presente Plan Parcial cuentan con medios económicos, personales y técnicos, suficientes para garantizar la efectiva ejecución del Plan Parcial.

No obstante, se pretende tal y como se expone en el Estudio Económico, financiar las etapas posteriores con los ingresos resultantes de la primera fase.

6.6.8.- GARANTÍA.

Para el exacto cumplimiento de todos los compromisos expuestos, se presentará como garantía el 10% del coste de la implantación de los servicios y obras de urbanización, según la evaluación económica descrita en este Plan Parcial, resultando por lo tanto la cantidad de 3.881.380 €, que se garantizará mediante aval bancario.

6.6.9 FINANCIACIÓN.

La financiación para la ejecución de este Plan Parcial se basa en los siguientes extremos:

Recursos propios.

Venta de parcelas durante la ejecución de las obras.

Préstamos al promotor.

6.6.9.1 Recursos Propios.

Los recursos propios de que dispone la propiedad que tramita ese Plan Parcial, ascienden a la cantidad indicada en el Estudio Económico.

6.6.9.2 Venta en Parcelas.

Se estima que en el transcurso de la obra se pueden vender parte de las parcelas edificables, tal y como se indica en el Estudio Económico.

6.6.9.3 Préstamos.

e estima que se podría acceder a un préstamo, sirviendo como garantía el valor de los terrenos propiedad de los promotores, riesgo que aceptaría cualquier entidad financiera y que supondría un 25% del presupuesto previsto como máximo.

6.7 NORMAS DERIVADAS DEL INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE SEGURIDAD CIUDADANA Y EMERGENCIAS

De acuerdo con los planes SISMIMUR, TRANSMUR e INFOMUR, se deberán considerar los valores PGA de esta zona sismogénica, junto con la vulnerabilidad de esta zona ante un posible accidente de mercancías peligrosas e incluir la realización de los Planes de Autoprotección de las empresas así como del polígono en su caso, en el Plan de Actuación municipal ante incendios forestales.

Por otra parte, puesto que el terreno está situado en el término municipal de Molina de Segura, deberá contemplarse los riesgos contenidos en el Plan Territorial de Protección Civil de ese ayuntamiento.

Por ello la Dirección General de Seguridad Ciudadana y Emergencias considera que los riesgos, a los que está sometido, se deberán contemplar así como las normas previstas para evitar los daños a las personas, bienes y medio ambiente.

Se aconseja utilizar los mapas de riesgo actualizados y que pueden encontrar en el visor cartográfico:

<https://idearm.imida.es/planesriesgos112/>

Referente al riesgo sísmico cabe señalar que en la memoria justificativa del Plan Parcial Industrial ZDT-M1 en Las Canteras de Molina de Segura, en su apartado 2.4 Características Geotécnicas del Territorio señala la aceleración del suelo que establece la norma sismorresistente NCSE-02. El plan SISMIMUR, que analiza el riesgo sísmico en la Región de Murcia, estudia la peligrosidad sísmica incluyendo el efecto local mostrando para esta zona de actuación, un valor estimado de PGA (aceleración máxima de movimiento del suelo) del orden de 0,22 g en suelo duro en prácticamente toda la zona de actuación y de 0,22 g en roca.

El TRANSMUR, indica las vías tanto ferroviarias como de carreteras autonómicas, que están dentro de la Red de itinerarios de Mercancías Peligrosas.

La autovía A30 está dentro de la Red de itinerarios de mercancías Peligrosas al estar considerada de prioridad alta en cuanto al transporte de este tipo de mercancías, por lo que la franja de 1Km a ambos lados de esta vía están incluidas en la zona vulnerable ante un posible accidente de mercancías peligrosas, quedando el sector dentro de esta franja.

El INFOMUR, señala que el sector se sitúa en una ZAR (Zona de Alto Riesgo), definidas como áreas en las que la frecuencia o virulencia de los incendios forestales, y la importancia de los valores amenazados, hagan necesarias medidas especiales de protección contra los incendios, estando delimitadas por la Orden de 12 de julio de 2012, de la Consejería de Presidencia (BORM nº169 de 23 de julio de 2012), por lo que está considerado como Zona de Riesgo Alto.

Por tanto el municipio deberá elaborar el correspondiente Plan de Actuación de ámbito local de Emergencia por Incendios Forestales. Asimismo y como Anexo se integrará en él, los planes de autoprotección de las empresas y organismos que se instalen dentro de esta zona de actuación.

6.8 NORMAS DERIVADAS DEL INFORME DEL SERVICIO DE SANIDAD AMBIENTAL

Aguas de consumo humano

Se debe tener en cuenta que en caso de construcción de nueva captación, conducción, ETAP, red de abastecimiento de agua potable o red de distribución (con una longitud mayor a 500 metros), depósito de la red de distribución, o remodelaciones de lo ya existente, la autoridad sanitaria debe elaborar un informe sanitario vinculante del proyecto antes de dos meses tras la presentación de la documentación por parte del gestor, tal y como establece el Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.

Prevención y control de la legionelosis

Se debe tener en cuenta que las instalaciones que utilicen agua en su funcionamiento, produzcan aerosoles y se encuentren ubicadas en el interior o exterior de edificios de uso colectivo, instalaciones industriales o medios de transporte que puedan ser susceptibles de convertirse en focos para la propagación de la legionelosis, durante su funcionamiento, pruebas de servicio o mantenimiento, deben cumplir con lo establecido en el Real Decreto 865/2003, de 4 de julio, por el que se establecen los criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la legionelosis. En el ámbito de la presente actuación se deberán tener en consideración los posibles sistemas de riego por aspersión en zonas verdes, fuentes ornamentales, y demás instalaciones recogidas en el punto 2 del artículo 2 del Real Decreto 865/2003. La misma obligación corresponderá a las empresas que se instalen en el ámbito de actuación del presente Plan Parcial.

Contaminación

Debido a su proximidad a zonas habitadas, deben contemplarse y extremarse las medidas de control de la contaminación de las actividades que se prevén instalar al objeto de proteger la salud pública de la población del entorno que pudiera verse afectada por las mismas. Este aspecto deberá ser considerado como objetivo prioritario desde la fase de diseño de las infraestructuras industriales para, posteriormente durante su funcionamiento, garantizar que la salud de la población no se va a ver afectada por la actividad industrial.

Organismos nocivos

Se debe tener en cuenta la posible proliferación de organismos nocivos en el ámbito de actuación del Plan Parcial. En relación con el mosquito tigre asiático (*Aedes albopictus*), vector de enfermedades como el dengue, el chikungunya o el Zika, y presente en toda la Región de Murcia, deben tomarse las medidas adecuadas en esta fase de diseño para evitar su proliferación. Los imbornales de los sistemas de recolección de aguas pluviales que están diseñados para acumular agua son uno de los principales criaderos de mosquitos tigre en nuestro ámbito, por lo que se debe dar preferencia a imbornales que no acumulen agua. También se deben tener en cuenta los sistemas de riego en zonas verdes, u otras instalaciones como arquetas de telecomunicaciones, cuando puedan producir acumulaciones de agua que duren más de una semana.

Ruido

La contribución de las actividades a los niveles de ruido en viviendas cercanas no debe hacer que se superen los niveles establecidos en la normativa vigente en materia de ruido (Decreto número 48/1998, de 30 de julio, de protección del medio ambiente frente al ruido, Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas).

**6.9 NORMAS DERIVADAS DEL INFORME DEL
INGENIERO FORESTAL Y MEDIO NATURAL DEL
AYUNTAMIENTO DE MOLINA DE SEGURA**

Será de aplicación el siguiente artículo del PGMO:

Artículo 228 Condiciones de diseño

Los espacios libres resultantes de las urbanizaciones que no comprenden zonas pavimentadas o deportivas se tratarán con el carácter de parques y jardines, con zonas de plantación de arbolado y zonas de estar, esparcimiento y juegos de niños.

Las zonas de plantación de arbolado podrán ser en alineaciones para las calles, paseos y plazas, con arbolado de desarrollo suficiente. Para los árboles de hoja caduca y frondosa será exigible, como mínimo, que tengan un diámetro en el tronco, a un metro del suelo, de 20 cm. Las especies coníferas y resinosas alcanzarán una altura tal que no entorpezca la circulación de peatones y vehículos. Se procurará, en todo caso, el uso de especies autóctonas o acordes con el paisaje y el entorno urbano.

Las superficie de suelo se tratarán adecuadamente para evitar que se generen zonas de barro.

A efectos de diseño de estos espacios, el Ayuntamiento de Molina de Segura recomienda la siguiente distribución:

- Césped: 10% máximo de la superficie total.
- Tapizadores: 20% de la superficie total.
- Tratamientos duros: 20% de la superficie total.
- Zona de arbolado: 50% de la superficie total.

La red de riego deberá ser independiente de la red de agua sanitaria. El material de las tuberías será de fundición dúctil para diámetros iguales ó mayores a 150 mm, polietileno de alta densidad para diámetros inferiores a 150 mm.

Se construirán dos arquetas independientes para efectuar la conexión de la red de riego a la red del Ayuntamiento de Molina de Segura. La primera arqueta, diseñada de acuerdo con la Norma del Ayuntamiento de Molina de Segura, albergará las válvulas de limitación de presión, corte, limitadora de caudal, así como el contador y la válvula de retención; en la segunda arqueta se instalarán las válvulas de corte del usuario. A la primera arqueta solamente tendrá acceso el personal del Ayuntamiento de Molina de Segura.

El Ayuntamiento de Molina de Segura considerará la conexión de la red de riego con las siguientes limitaciones de volumen y caudal:

- Volumen: 1.800 m³/Ha. X año.
- Caudal punta: 0,70 l/seg. x Ha.

Una vez consumido el volumen citado, el Ayuntamiento de Molina de Segura podrá anular la acometida para riego hasta el siguiente año.

Molina de Segura, Mayo de 2025

Ángel L Cases de Lara

Arquitecto,
Cgdo. N° 926 COAMU



7 PLAN DE ACTUACIÓN

7.1 PLAN

De acuerdo con el art. 57 de R.P.U., se establece este Plan de Actuación y de Etapas como documento integrante de este Plan Parcial y con el contenido preciso para realizar las obras de urbanización de acuerdo con el art. 54 del mismo Reglamento y el 142 de la LOTURM.

Sólo se establece una única etapa, a desarrollar mediante una unidad de actuación, según lo dispuesto en el Plan Parcial. No obstante, como ya se ha dicho, podrá modificarse este extremo y establecerse más unidades, mediante el oportuno expediente.

La ejecución de la unidad delimitada se llevará a cabo en un plazo de 7 años, como máximo. Si bien, siempre que se den las causas que lo justifiquen, podrá la propiedad incoar expediente de delimitación de una o varias unidades de actuación al amparo de lo dispuesto en el art. 194 de la LOTURM y Reglamento en vigor.

7.2 PLAZOS

Las obras de urbanización del conjunto de la actuación de desarrollo del Sector estarán finalizadas dentro del plazo máximo de 5 años para la UA I, contados a partir del momento en que sea posible su inicio y los terrenos necesarios sean susceptibles de ocupación.

No se establece plazo alguno para las obras de edificación.

7.3 SUPERFICIE

La superficie de la única etapa es coincidente con la superficie total del Plan parcial y es de 1.063.168 m², según se describe en la documentación gráfica que se adjunta. Correspondiendo toda esta superficie a la Unidad de Actuación I delimitada.

7.4 EJECUCIÓN

La ejecución se llevará a efecto de forma completa o por delimitaciones de Unidades de Actuación, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 36.2 del Reglamento de Gestión Urbanística y art. 194 de la LOTURM.

La delimitación de las unidades se efectuará cumpliendo cada una de ellas con las siguientes determinaciones:

- Tener dimensiones y características de ordenación susceptibles de asumir las cesiones de suelo derivadas de las exigencias del Plan Parcial.
- Hacer posible la distribución de cargas y beneficios de forja equitativa.

- Tener entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de actuación.

El sistema de actuación fijado en el Plan Parcial es de COMPENSACIÓN, salvo que en el trámite urbanístico se consiga que los propietarios garanticen solidariamente la actuación y se actúe por el sistema de CONCERTACIÓN DIRECTA.

7.5 ORDEN DE PRIORIDADES

De acuerdo con el art. 62 del R.P.U. se establece el siguiente orden de prioridades:

Primer año:

- 1 Construcción de viales principales de acceso al área objeto del Plan parcial, y realización de redes de infraestructura que discurren por ellos.
- 2 Realización de redes de infraestructura en estos viales.

Segundo y Tercer año:

- 1 Pavimentación del viario principal.
- 2 Pavimentación del viario secundario.

Cuarto y quinto año:

- 1 Realización de Jardines Públicos.
- 2 Realización de Áreas de Juego.
- 3 Plantación de Arbolado en Alcorques.
- 4 Reposición de Faltas de Jardinería.
- 5 Repaso de Pavimentaciones.

Las condiciones expuestas se entenderán como periodos máximos para atender a las necesidades del Plan Parcial, pudiéndose alterar de forma que se acorten estos plazos, contándose estos periodos siempre a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización y siempre que no medie causa de fuerza mayor, que impida la ejecución de las obras de urbanización y construcción.

7.6 DOTACIONES

Las dotaciones previstas son las siguientes:

- Jardines y Área de Juego.
- Parque Deportivo.
- Equipamiento Social.

Para estas dotaciones los servicios urbanísticos a implantar serán completos, es decir, con todos los servicios urbanísticos exigibles realizados tanto de agua, como electricidad, alcantarillado, pavimentación, saneamiento y jardinería en zonas públicas.

7.7 ALTERNATIVAS

Sólo se establece la alternativa descrita, por considerarse como la que más se ajusta a las determinaciones del PGMO de Molina de Segura y a los requisitos formulados por la propiedad.

7.8.- CONCLUSIÓN

Con todo lo expuesto se da por concluida la redacción del Plan de Actuación o Etapas correspondiente al Plan Parcial.

Molina de Segura, Mayo de 2025

Ángel L Cases de Lara

Arquitecto,
Cgdo. N° 926 COAMU



8 ESTUDIO ECONÓMICO

8.1 INTRODUCCIÓN

De acuerdo con el artículo 57.6 del R.P.U. y art. 142.f de la LOTURM, se procede a la redacción del estudio económico correspondiente, que cuantifique los costes de ejecución de las obras de urbanización y servicios justificando su viabilidad en función de los recursos de financiación de los propietarios en relación con la siguiente evaluación económica efectuada, según los gastos medios de otras actuaciones semejantes.

8.2 RECURSOS DE FINANCIACIÓN

La financiación de esta actuación se apoya en los siguientes extremos:

- a) Recursos propios.
- b) Venta de parcelas durante la ejecución del planeamiento.
- c) Préstamos al promotor.

8.2.1 RECURSOS PROPIOS

Los recursos de que dispone en la actualidad la propiedad que tramita y va a ejecutar el desarrollo de este Plan Parcial, ascienden a la cantidad de 8.200.000 €, lo que supone aproximadamente un 25 % del presupuesto total estimado para la UAI de 30.637.500 € (IVA excluido).

8.2.2 VENTAS

Se prevé que durante la ejecución de la obra se puedan vender alrededor de un 25% de las parcelas, con un monto total en Euros de $96.000 \text{ m}^2 \times 150 \text{ €/m}^2 = 14.400.000 \text{ €}$, lo que supone, aproximadamente, un 44% del presupuesto total estimado.

8.2.3 PRÉSTAMOS AL PROMOTOR

Puesto que el valor de la finca serviría como garantía para un préstamo y dado que los riesgos para esta operación los aceptaría cualquier entidad financiera, se estima que se podría acceder a un préstamo por un monto como mínimo de un 40 %, unos 13.000.000 €, cantidad muy inferior al valor de la finca que se puede estimar en más de esa cantidad.

La suma de todas estas cantidades asciende a: $8.200.000 + 14.400.000 + 13.000.000 = 35.600.000 \text{ €}$, cantidad muy superior al coste total estimado, que garantiza la viabilidad de la operación urbanística.

8.3 CUALIFICACIÓN DE COSTES

Para la evaluación económica y cuantificación de los costes se tienen en cuenta las siguientes determinaciones:

8.3.1 OBRAS DE URBANIZACIÓN Y SERVICIOS

PAVIMENTACIÓN

El trazado y dimensiones vienen definidos y están desarrollados en este Plan Parcial, siendo sus características las siguientes:

VIARIO RODADO

- Base granular de 20 cm.
- Capa de imprimación.
- Subbase granular de 20 cm.
- Aglomerado en caliente.

ACERAS Y VIARIO PEATONAL

De 1,50 m de anchas, incluso excavación, encachado, mortero y pavimentación con losa de terrazo ranurada de 30 x 30 cm y bordillos prefabricados de hormigón.

- Encachado.
- Mortero de cemento.
- Pavimento de terrazo ranurado.
- Bordillo prefabricado.
- Alcorques.

RED DE AGUA

Con las características especificadas incluso excavación, relleno y apisonado y p/p de piezas especiales llaves, etc.

RED DE RIEGO

Con las características especificadas, incluso excavación, relleno, apisonado y p/p de piezas especiales, llaves, etc.

RED DE SANEAMIENTO

Las características de la red son las señaladas en este P.P. y la establecidas por el Servicio de Aguas de Molina de Segura.

ELECTRICIDAD

Las características son las especificadas en este P.P y las establecidas por la compañía suministradora.

ALUMBRADO

Las características son las especificadas en esta documentación y las desarrolladas en el Plan parcial.

JARDINERÍA

Se considera que los costes de jardinería serán altos, puesto que debe instalar riego, para que prosperen las plantaciones y la jardinería se debe efectuar prácticamente completa, puesto que el área carece de especies adecuadas a mantener.

TELEFONÍA

Solo se considera la canalización subterránea y arquetas, con las determinaciones de la Compañía suministradora.

8.3.2 COSTES DE CONEXIÓN DE INFRAESTRUCTURAS.

Los costes de conexión con las infraestructuras generales son los siguientes:

- Conexión a la red general de agua.
- Conexión a la red general de alcantarillado.
- Conexión a la red eléctrica.
- Conexión a la red de telefonía.

8.4 RESUMEN DE GASTOS

8.4.1.- VALORACION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

Se estima el coste de ejecución material de urbanización exterior sobre total de terrenos a urbanizar (999.662 m²), incluidos todos los servicios urbanísticos contemplados en la ley estatal y regional del suelo, en la cantidad de 21,50 euros/m².

PRESUPUESTO DE REFERENCIA	999.662,00 m ²	21,50 €/m ²	21.500.000,00
---------------------------	---------------------------	------------------------	----------------------

ESTUDIO ECONOMICO DEL P.P. ZDT-M1			
CAPITULO 1	MOVIMIENTO DE TIERRAS	5,00	1.075.000,00
CAPITULO 2	DEMOLICIÓN DE GRANJAS	2,00	430.000,00
CAPITULO 3	SANEAMIENTO Y ALCANTARILLADO	15,00	3.225.000,00
CAPITULO 4	ABASTECIMINETO DE AGUA	10,00	2.150.000,00
CAPITULO 5	ELECTRIFICACIÓN Y RED TELEFONÍA	10,00	2.150.000,00
CAPITULO 6	ALUMBRADO PUBLICO	15,00	3.225.000,00
CAPITULO 7	PAVIMENTACIONES, FIRMES Y ACERAS	35,00	7.525.000,00
CAPITULO 8	MOBILIARIO URBANO Y JARDINERÍA	4,00	860.000,00
CAPITULO 9	SEGURIDAD Y CONTROL DE OBRA	4,00	860.000,00
	PRESUPUESTO EJECUCION MATERIAL		21.500.000,00
	GASTOS GENERALES	14,00	3.010.000,00
	BENEFICIO INDUSTRIAL	6,00	1.290.000,00
	TOTAL		27.090.000,00
	I.V.A.	21,00	5.688.900,00
SUBTOTAL 1	PRESUPUESTO EJECUCION CONTRATA		32.778.900,00
	HONORARIOS PROFESIONALES	10,00	2.150.000,00
	GASTOS FINANCIEROS	5,00	1.075.000,00
	GASTOS DE NOTARIA, REGISTRO, ETC	1,50	322.500,00
	PRESUPUESTO GASTOS VARIOS		3.547.500,00
	I.V.A.	21,00	744.975,00
SUBTOTAL 2	TOTAL GASTOS VARIOS		4.292.475,00
PRESUPUESTO PARA LA PROPIEDAD			37.071.375,00

Asciende el Presupuesto para Conocimiento de la Propiedad del presente Plan parcial
ZDT-M1 a la cantidad de **TREINTA Y SIETE MILLONES SETENTA Y UN MIL
TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO EUROS**

VALORACIÓN DE LOS COSTES DE CONEXIÓN CON LAS INFRAESTRUCTURAS GENERALES

			€
			TOTAL
ABASTECIMIENTO			
T11	18,48%		12.861,93
T11-Z1-I1	49,48%		65.548,81
T11-Z1-D1	49,48%		3.830.074,90
T11-Z1-A4	68,75%		287.011,06
T11-Z1-I2	75,04%		121.425,51
T11-Z1-D2	75,04%		3.830.074,90
T11-Z1-A5	75,04%		16.351,97
TOTAL			8.163.349,08
SANEAMIENTO			
C. ERMITA E	100%		811.948,03
C. ERMITA K	18,60%		92.038,53
EBAR ERMITA A	14,23%		407.499,38
EDAR CAMPOTEJAR	14,23%		3.815.343,84
TOTAL			5.126.829,79
PLUVIALES			
P. ERMITA F	28,93%		902.110,23
P. ERMITA G	22,37%		228.819,59
P. ERMITA H	17,56%		141.696,14
P. ERMITA I	17,85%		17.113,32
P. ERMITA J	17,71%		83.239,96
TOTAL			1.372.979,25

TOTAL COSTES
INFRAESTRUCTURAS
14.663.158,12
14.665.000,00

Asciende el Presupuesto con redondeo a la cantidad de **CATORCE MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL EUROS.**

8.4.2.- ANALISIS DE REPERCUSIONES

La superficie del Plan Parcial, excluido el dominio público, es de 999.662 m², las parcelas edificables suman 448.403 m² y la superficie edificable es de 564.649,50 m².

Las repercusiones del proceso urbanizador expresadas en €/m² en cada una de las etapas serán:

ANALISIS DE REPERCUSIONES DE LA UNIDAD DE ACTUACION 1 EN P.P. ZDT-M1			
	m2 suelo bruto	m2 parcela neta	m2. Techo
	999.662,00	448.403,00	564.649,50
P.E.C.	27,10	60,42	47,98
IVA P.E.C.	5,69	12,69	10,08
SUBTOTAL 1	32,79	73,11	58,06
GASTOS VARIOS	3,55	7,91	6,28
IVA GASTOS VARIOS	0,75	1,66	1,32
SUBTOTAL 2	4,30	9,57	7,60
TOTAL UNIDAD DE ACTUACION	37,09	82,68	65,66
CONEXIÓN CON INFRAESTRUCTURAS	14,67	32,70	25,97
COSTES DIRECTOS	45,32	101,03	80,23
I.V.A	6,44	14,35	11,40

Molina de Segura, Mayo de 2025

Ángel L Cases de Lara

Arquitecto,
Cgdo. N° 926 COAMU

