

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGMO DE MOLINA DE SEGURA.
CAMBIO DE CALIFICACIÓN DE LA PARCELA DE USO RESIDENCIAL CON
REFERENCIA CATASTRAL 8136118XH5183E0001EK DE NORMA ZONAL
“UR5” A “UR3-SAN MIGUEL”

UBICACIÓN:

Parcela delimitada por las calles San Miguel, Hispanidad y Las Letras.
Molina de Segura (Murcia)



PROMOTOR:

HPM INMOSERVICIOS, S.L.

MAYO 2026

El Arquitecto

RICARDO MARÍA LÓPEZ FERNÁNDEZ

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGMO DE MOLINA DE SEGURA.

**CAMBIO DE CALIFICACIÓN DE LA PARCELA DE USO RESIDENCIAL CON
REFERENCIA CATASTRAL 8136118XH5183E0001EK DE NORMA ZONAL**

“UR5” A “UR3-SAN MIGUEL”

PROMOTOR: HPM INMOSERVICIOS, S.L.

INDICE DE DOCUMENTOS:

MEMORIA:

1. Antecedentes.
2. Estado actual y propiedad del suelo.
3. Clasificación Urbanística Vigente.
4. Alternativas de planeamiento.
5. Planeamiento Modificado.
6. Justificación de la Modificación propuesta.
7. Clase de Modificación y Evaluación Ambiental Estratégica.
8. Conclusión.

ANEXOS A LA MEMORIA:

ANEXO 1: Certificado catastral y Nota Simple Registral de la parcela objeto de la Modificación Puntual de PGMO.

ANEXO 2: Reportaje fotográfico.

ANEXO 3: Informe Ambiental Estratégico.

PLANOS:

PLANOS DE INFORMACIÓN

- I.1. Situación.
- I.2. Planeamiento Vigente según P.G.M.O.
- I.3. Topografía, Usos y Estado Actual del suelo.
- I.4. Determinación de la Edificabilidad según Planeamiento Vigente.
- I.5. Planta de Estructura de la Propiedad sobre Cartografía Catastral.

PLANOS DE PROYECTO

- P.1. Planeamiento Modificado.
- P.2. Planeamiento Refundido.
- P.3. Hoja 2.009-5-2 de los Planos del PGMO modificada.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGMO DE MOLINA DE SEGURA
CAMBIO DE CALIFICACIÓN DE LA PARCELA DE USO RESIDENCIAL CON REFERENCIA CATASTRAL
8136118XH5183E0001EK DE NORMA ZONAL "UR5" A "UR3-SAN MIGUEL"

MEMORIA

MEMORIA

1.- ANTECEDENTES.

El Plan General Municipal de Ordenación de Molina de Segura clasifica la parcela con referencia catastral 8136118XH5183E0001EK como suelo urbano consolidado residencial, con aplicación de la ordenanza UR-5 (Unifamiliar Adosada). La parcela está delimitada por las calles San Miguel (Oeste), Hispanidad (Sur) y Las Letras (Este).

La parcela objeto de la presente Modificación Puntual tiene una superficie total de 468 m², y está calificada como parcela urbana de uso residencial con aplicación de la ordenanza UR-5 (Unifamiliar Adosada). Dos de los viales que rodean a la parcela tienen una pendiente considerable: la calle San Miguel en sentido descendente Norte-Sur y la calle Hispanidad en sentido descendente Oeste-Este. La calle Las Letras tiene ligera pendiente descendente en sentido descendente Norte-Sur. En la parcela existen varias construcciones de poco valor y sin uso, como una antigua vivienda, un cobertizo anexo, una construcción en estado de ruina, así como una valla con muro de bloque y malla electrosoldada en mal estado de conservación. La parcela está inscrita como Finca registral nº 11.863 del Registro de la Propiedad nº 2 de Molina de Segura, con la Inscripción 3ª, Tomo 2106, Libro 1137, Folio 167. La Referencia catastral es 8136118XH5183E0001EK y el propietario de la parcela es la mercantil HPM INMOSERVICIOS, S.L.

La tipología edificatoria de la parcela según la ordenación vigente es la de vivienda unifamiliar adosada (norma zonal UR5 del PGMO). La tipología de vivienda unifamiliar dificulta la intención del propietario de implantar una superficie comercial destinada a comercio de proximidad en la planta baja, ya que las viviendas unifamiliares requieren de accesos independientes desde la vía pública. Sin embargo, la aplicación de una ordenanza que admita la edificación de vivienda colectiva facilita la implantación del pequeño y mediano comercio en la planta baja, al poder disponerse un único zaguán de acceso a las viviendas del edificio. Esto se conseguiría mediante la aplicación de la norma zonal UR3 (Manzana cerrada), pero particularizando algunos aspectos de dicha norma zonal a las circunstancias concretas de esta parcela y del entorno de la misma: por una lado, se debe limitar la altura máxima a 3 plantas con independencia de la anchura de los viales que rodean la parcela, para que la altura máxima sea equivalente a la de dos plantas más ático permitida en la ordenanza del entorno (UR5), con lo que, de esta manera, la altura de la edificación no desentonaría con el planeamiento del entorno. Por otro lado, se debe limitar la edificabilidad máxima permitida en la parcela para que no se incremente respecto la que resulta de aplicar la norma zonal con el planeamiento

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGMO DE MOLINA DE SEGURA
CAMBIO DE CALIFICACIÓN DE LA PARCELA DE USO RESIDENCIAL CON REFERENCIA CATASTRAL
8136118XH5183E0001EK DE NORMA ZONAL "UR5" A "UR3-SAN MIGUEL"

vigente, para lo que se introducirá un coeficiente de edificabilidad. Esta particularización de la norma zonal UR3 da lugar a una nueva norma zonal: "UR3-SAN MIGUEL".

La mercantil HPM INMOSERVICIOS, S.L., con CIF B-56751225 y domicilio en calle San Miguel, 12, 30.500 Molina de Segura (Murcia), representada por Juan Palazón Meroño, con DNI 52816879-R, encarga al técnico que suscribe la redacción del proyecto de MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGMO DE MOLINA DE SEGURA. CAMBIO DE CALIFICACIÓN DE LA PARCELA DE USO RESIDENCIAL CON REFERENCIA CATASTRAL 8136118XH5183E0001EK DE NORMA ZONAL "UR5" A "UR3-SAN MIGUEL", con el fin de modificar y adaptar las condiciones de edificación en la parcela objeto del proyecto.

2.- ESTADO ACTUAL Y PROPIEDAD DEL SUELO.

La parcela objeto del presente proyecto de Modificación Puntual de PGMO está situada al Sur del núcleo urbano de Molina de Segura, en un área completamente urbanizada y consolidada por la edificación.

La superficie de la parcela es de 468 m². La parcela está inscrita como Finca registral nº 11863 del Registro de la Propiedad nº 2 de Molina de Segura, con la Inscripción 3ª, Tomo 2106, Libro 1137, Folio 167. La Referencia catastral es 8136118XH5183E0001EK. El propietario de la parcela es la mercantil HPM INMOSERVICIOS, S.L., con CIF B-56751225 y domicilio en Calle San Miguel nº 12, C.P.: 30.500 Molina de Segura (Murcia), representada por Juan Palazón Meroño, con DNI

La zona está clasificada por el PGMO como suelo urbano consolidado de uso cualificado residencial. El PGMO contempla para esta parcela la aplicación de la norma zonal UR-5 (Vivienda Unifamiliar Adosada).

Los viales que rodean a la parcela se encuentran urbanizados y disponen de los servicios urbanísticos previstos en la legislación.

La parcela tiene un uso actual nulo. Las edificaciones existentes y el vallado perimetral están en mal estado o en ruina. La topografía del entorno es inclinada, con fuerte pendiente en sentido Oeste-Este.

Los límites de la parcela son:

Por el Norte, linda con viviendas residenciales propias del barrio. (Viviendas entre medianeras con un máximo de dos alturas). Por el Sur, con la calle Hispanidad. Por el Oeste, con la Calle San Miguel. Y por el Este, con la calle Las Letras.

3.- CALIFICACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE.

La parcela se ubica en un área de suelo urbano consolidado residencial, con aplicación de la norma zonal UR-5 (Unifamiliar Adosada). Las condiciones de edificación y uso están recogidas en el artículo 58 de las Normas Urbanísticas (NNUU) del Plan General (PGMO):

Artículo 58. Condiciones de la zona UR5

El ámbito y las condiciones de la zona UR5 (Unifamiliar adosada) se especifican en la siguiente tabla:

Urbano Residencial Zona UR5 UNIFAMILAR ADOSADA

Ámbito

Zona caracterizada, fundamentalmente, por una tipología de edificación de manzana cerrada y viviendas unifamiliares sobre las alineaciones de viales existentes, con actuaciones de edificaciones adosadas en hilera o entre medianerías, localizadas en los últimos ensanches de la ciudad y en las nuevas zonas de ampliación.

Condiciones de uso

USO CUALIFICADO: residencial

USOS COMPATIBLES: Talleres domésticos, Pequeño y mediano comercio en planta baja, Despachos profesionales domésticos, Terciario recreativo en categoría 1, Equipamientos, Garaje en planta sótano.

Condiciones de la edificación

TIPOLOGÍA: Edificación en manzana cerrada alineada a vial.

PARCELA MÍNIMA: 120 m².

ALINEACIONES: Las definidas en los planos de ordenación.

RETRANQUEOS: Se permiten retranqueos a lindero principal y a uno de los linderos laterales no inferiores a 3 m. Serán obligatorios los retranqueos indicados en los planos de ordenación, en su caso. Podrán ser ocupados para uso de garaje en situación bajo rasante.

FONDO EDIFICABLE: 15 m. 18 m en las parcelas con retranqueo obligatorio a vial de 3 m, cumpliendo en todo caso con los retranqueos obligatorios a linderos posteriores.

OCUPACIÓN: La ocupación podrá ser total dentro de la superficie edificable de la parcela.

ALTURA MÁXIMA: 2 plantas (equivalente a 7 m de altura de cornisa). Por encima de la altura de cornisa se permite la construcción de áticos vincula dos o buhardillas que no superen el 50% de la superficie ocupada por la planta inferior, siempre que queden

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGM DE MOLINA DE SEGURA
CAMBIO DE CALIFICACIÓN DE LA PARCELA DE USO RESIDENCIAL CON REFERENCIA CATASTRAL
8136118XH5183E0001EK DE NORMA ZONAL "UR5" A "UR3-SAN MIGUEL"

situados bajo un plano inclinado imaginario con pendiente del 40% y que arranque desde el extremo más saliente de la cornisa.

Condiciones especiales

- **GRANDES PARCELAS:** Podrán redactarse Estudios de Detalle o Proyectos de Parcelación en parcelas de superficie no inferior a 2.000 m² o manzanas completas con el objeto de establecer un régimen de propiedad compartida de espacios comunes, conforme a lo dispuesto para la clase de uso residencial "vivienda unifamiliar" en el capítulo 44 de estas Normas. Igualmente, podrá aplicarse el supuesto anterior con la finalidad de compatibilizar el uso comercial en planta baja con el uso de vivienda unifamiliar en planta primera en régimen de propiedad compartida de los espacios comunes, previa aprobación de un Plan Especial redactado a tal efecto que justifique la necesidad y garantice la viabilidad de dicha implantación en el entorno.

La superficie edificable que le corresponde según el PGM a la parcela según las premisas establecidas en la norma zonal UR5, es de 1.170,00 m²t más salientes o vuelos en fachada, resultado del cálculo de la superficie edificable por planta (ver plano I.3. Determinación de la Edificabilidad según Planeamiento Vigente).

EDIFICABILIDAD PLANTA BAJA		
CONCEPTO	SUPERFICIE PARCELA (m²)	SUPERFICIE EDIFICABLE PB (m²/m²)
PARCELA (UR5)	468,00	468,00
EDIFICABILIDAD PLANTA PRIMERA		
CONCEPTO	SUPERFICIE PARCELA (m²)	SUPERFICIE EDIFICABLE* P1 (m²/m²)
PARCELA (UR5)	468,00	468,00
* NO INCLUYE SALIENTES O VUELOS EN FACHADA		
EDIFICABILIDAD PLANTA ÁTICO		
CONCEPTO	SUPERFICIE PARCELA (m²)	SUPERFICIE EDIFICABLE ÁTICO (m²/m²)
PARCELA (UR5)	468,00	234,00

Tablas cálculo edificabilidad por plantas

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGMO DE MOLINA DE SEGURA
CAMBIO DE CALIFICACIÓN DE LA PARCELA DE USO RESIDENCIAL CON REFERENCIA CATASTRAL
8136118XH5183E0001EK DE NORMA ZONAL "UR5" A "UR3-SAN MIGUEL"

EDIFICABILIDAD DE LA PARCELA OBJETO DE LA MODIFICACIÓN Edificabilidad total de la parcela = (Superficie edificable PB + superficie edificable P1 + superficie edificable Ático)				
CONCEPTO	SUPERFICIE EDIFICABLE PB (m ² /m ²)	SUPERFICIE EDIFICABLE* P1 (m ² /m ²)	SUPERFICIE EDIFICABLE ÁTICO (m ² /m ²)	TOTAL SUPERFICIE EDIFICABLE* (m ² t)
PARCELA (Superficie neta: 468,00 m ²)	468,00	468,00	234,00	1.170,00
* NO INCLUYE SALIENTES O VUELOS EN FACHADA				

Tabla resumen de la edificabilidad de la parcela

4.- ALTERNATIVAS DE PLANEAMIENTO.

Tal y como se ha explicado en el apartado de antecedentes, la tipología edificatoria de la parcela según la ordenación vigente es la de vivienda unifamiliar adosada (norma zonal UR5 del PGMO). La tipología de vivienda unifamiliar dificulta la intención del propietario de implantar una superficie comercial destinada a comercio de proximidad en la planta baja, ya que las viviendas unifamiliares requieren de accesos independientes desde la vía pública.

Las alternativas de planeamiento contempladas son las siguientes:

Alternativa 1. No modificar el planeamiento vigente. Tal y como se ha explicado, la tipología edificatoria de la parcela según la ordenación vigente es la de vivienda unifamiliar adosada (norma zonal UR5 del PGMO). La tipología de vivienda unifamiliar dificulta la intención del propietario de implantar una superficie comercial destinada a comercio de proximidad en la planta baja, ya que las viviendas unifamiliares requieren de accesos independientes desde la vía pública. Por tanto, se descarta esta alternativa.

Alternativa 2. Cambiar la calificación de la parcela de UR5 (Unifamiliar adosada) a UR3 (Manzana cerrada), según el artículo 57 de las NNUU del PGMO, que permite la vivienda colectiva. La aplicación de una ordenanza que admita la edificación de vivienda colectiva facilita la implantación del pequeño y mediano comercio en la planta baja, al poder disponerse un único zaguán de acceso a las viviendas del edificio, pero al estar regulada la altura máxima en función de la anchura de las calles, aun limitando la edificabilidad máxima a la del planeamiento vigente, en esta parcela se permitiría una altura de 4 plantas e incluso áticos en alguna de las fachadas, algo que desentonaría con la altura máxima de dos plantas más ático permitida en la ordenanza de las parcelas y manzanas del entorno (UR5). Por tanto, se descarta esta alternativa.

Alternativa 3. Cambiar la calificación de la parcela de UR5 (Unifamiliar adosada) a UR3-SAN MIGUEL (Manzana cerrada-C/ San Miguel), que es una ordenanza basada en la ordenanza UR3 (Manzana cerrada) del artículo 57 de las NNUU del PGMO, pero introduciendo algunas particularidades, como una limitación de la edificabilidad para que sea la misma que en el planeamiento vigente ($1.170,00 \text{ m}^2\text{t} / 468,00 \text{ m}^2\text{s} = 2,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$), y la de limitar la altura máxima a 3 plantas con independencia de la anchura de los viales que rodean la parcela, para que la altura máxima sea equivalente a la de dos plantas más ático permitida en la ordenanza de las parcelas y manzanas del entorno (UR5). Esta nueva ordenanza permite la vivienda colectiva. La aplicación de una ordenanza que admita la edificación de vivienda colectiva facilita la implantación del pequeño y mediano comercio en la planta baja (servicios de proximidad para la ciudadanía), al poder

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGMO DE MOLINA DE SEGURA
CAMBIO DE CALIFICACIÓN DE LA PARCELA DE USO RESIDENCIAL CON REFERENCIA CATASTRAL
8136118XH5183E0001EK DE NORMA ZONAL "UR5" A "UR3-SAN MIGUEL"

disponerse un único zaguán de acceso a las viviendas del edificio. Por otro lado, las viviendas colectivas tienen precios más asequibles que las unifamiliares, por lo que con esta alternativa, que facilita la implantación de servicios de proximidad para la ciudadanía y de nuevas viviendas colectivas a precios más asequibles que las unifamiliares, se conseguiría el objetivo de fijar población en los barrios del núcleo urbano de Molina de Segura, donde se está observando un paulatino desplazamiento de la población joven hacia otras zonas del municipio. Se escoge esta alternativa.

5.- PLANEAMIENTO MODIFICADO.

Esta Modificación Puntual de PGMO consiste en cambiar la calificación de la parcela de UR5 (Unifamiliar adosada) a UR3-SAN MIGUEL (Manzana cerrada-C/ San Miguel), que es una ordenanza basada en la ordenanza UR3 (Manzana cerrada) del artículo 57 de las NNUU del PGMO, pero introduciendo algunas particularidades, como una limitación de la edificabilidad para que sea la misma que en el planeamiento vigente ($1.170,00 \text{ m}^2\text{t} / 468,00 \text{ m}^2\text{s} = 2,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$), y la de limitar la altura máxima a 3 plantas con independencia de la anchura de los viales que rodean la parcela, para que la altura máxima sea equivalente a la de dos plantas más ático permitida en la ordenanza de las parcelas y manzanas del entorno (UR5).

La nueva normativa de edificación y usos de la parcela con ordenanza "UR3-SAN MIGUEL" objeto de la presente Modificación Puntual es la siguiente:

APARTADO NORMATIVO

Condiciones de la zona UR3-SAN MIGUEL

El ámbito y las condiciones de la zona UR3-SAN MIGUEL (Manzana cerrada-San Miguel) se especifican a continuación:

Urbano Residencial Zona UR3-SAN MIGUEL (MANZANA CERRADA-C/ SAN MIGUEL).

Ámbito

Zona que representa, fundamentalmente, una tipología de edificación entre medianerías, para vivienda unifamiliar o colectiva con frentes de fachada continuos sobre las alineaciones exteriores, generadas por extensión de los sucesivos ensanches de la ciudad. La necesidad de completar servicios destinados a usos terciario y comercial en planta baja ha concretado la incorporación de alguna de estas zonas al itinerario comercial de la ciudad, con una importante renovación tipológica que habrá de potenciarse para la sustitución de viviendas unifamiliares por bloques plurifamiliares.

Condiciones de uso

USO CUALIFICADO: residencial

USOS COMPATIBLES: Talleres domésticos, pequeños talleres y almacenes de venta, pequeño y mediano comercio en planta baja, oficinas en planta baja o en edificio exclusivo, despachos profesionales domésticos, terciario recreativo en categoría 1 en planta baja, otros terciarios en edificio exclusivo, hospedaje, equipamientos y garajes en plantas baja, bajo rasante o edificio exclusivo.

Condiciones de la edificación

TIPOLOGÍA: Manzana cerrada alineada a vial.

PARCELA MÍNIMA: La parcela catastral.

ALINEACIONES: Las definidas en los planos de ordenación.

RETRANQUEOS: No se permiten, ni a fachada ni a linderos laterales.

FONDO EDIFICABLE: 15,00 m.

OCUPACIÓN: En planta baja, para usos no residenciales, podrá ser total.

ALTURA MÁXIMA: Regulada en función del ancho de la vía pública (art. 260),
sin que se pueda superar un número máximo de 3 plantas.

Altura máxima de cornisa para 2 plantas: 8,00 m.

Altura máxima de cornisa para 3 plantas: 12,00 m.

EDIFICABILIDAD MÁXIMA: 2,50 m²/m².

Condiciones especiales

ESTUDIOS DE DETALLE

Las parcelas recayentes a dos calles paralelas que disten más de 40,00 m y superen los 800,00 m² podrán ordenar su edificación mediante Estudio de Detalle.

Condiciones medioambientales

A) Medidas (preventivas, correctoras y de seguimiento) recogidas en el Documento Ambiental Estratégico.

a) Medidas correctoras en fase de proyecto.

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

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

b) Medidas correctoras en fase de ejecución.

CALIDAD DEL AIRE

- Regar las superficies expuestas para evitar la emisión de partículas en suspensión, incrementando los riegos en días calurosos y/o con mucho viento.

- Cubrir con lonas los remolques de los camiones que lleven tierra o escombros, para evitar la emisión de partículas.

- Regar los accesos a la zona de obra para evitar el levantamiento de polvo por el tránsito de vehículos.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGMO DE MOLINA DE SEGURA
CAMBIO DE CALIFICACIÓN DE LA PARCELA DE USO RESIDENCIAL CON REFERENCIA CATASTRAL
8136118XH5183E0001EK DE NORMA ZONAL "UR5" A "UR3-SAN MIGUEL"

- *Mantener la maquinaria en condiciones óptimas para evitar la emisión de humos y ruidos. La maquinaria debe pasar periódicamente las inspecciones técnicas que requiera.*

- *Realizar una adecuada ordenación del territorio en la zona para evitar la proximidad de zonas de vertido a núcleos habitados.*

RUIDO

- *Zonificar los usos, de tal modo que se asegure el cumplimiento de las determinaciones de la normativa aplicable sobre ruidos, tanto en cuanto a las emisiones, como en cuanto a las inmisiones.*

- *Mantener la maquinaria en condiciones óptimas para evitar la emisión de humos y ruidos.*

GEOLOGIA Y MORFOLOGIA

- *Minimizar los movimientos de tierra y desmontes mediante una adecuada planificación y zonificación de las distintas acciones vinculadas al proyecto.*

- *Diseño de la actuación urbanística acorde a la geomorfología de la zona.*

- *Vigilar el tránsito de maquinaria pesada (tanto que se desarrolle en las zonas establecidas a tal fin, como que se establezca la velocidad, tapado de los materiales remolcados en caso de ser necesario, etc.).*

- *Evitar el relleno de las zonas colindantes al ámbito o su uso como vertedero de tierras sobrantes de las excavaciones durante la ejecución de las obras de urbanización y edificación.*

- *Localizar tanto los acopios de materiales como las zonas de aparcamiento de la maquinaria, en lugares que no afecten al medio natural, y provistos de las medidas necesarias para evitar la afectación de los suelos por posibles vertidos.*

HIDROLOGIA SUPERFICIAL Y SUBTERRANEA

- *Desarrollar medidas destinadas a minimizar posibles arrastres de materiales debido a la escorrentía superficial natural.*

- *Garantizar la ejecución de las infraestructuras de saneamiento y depuración de aguas, así como un destino adecuado para el efluente depurado, preferentemente su reutilización en el propio municipio.*

- *Ejecutar por separado las redes de saneamiento y abastecimiento.*

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

SUELO

- *Usar, en la medida de lo posible, maquinaria ligera para evitar la compactación del suelo.*

- *Impedir el tránsito de maquinaria o aparcamiento de la misma fuera de la zona de obras, y en su caso, de la zona delimitada para su movimiento.*

- *Gestionar las escombreras, evitando la creación de vertederos ilegales.*

- *En caso de ser necesario realizar un mantenimiento de la maquinaria, se acondicionará una zona a tal fin (correctamente señalado e impermeabilizado), de modo que se eviten posibles vertidos de aceites, líquidos refrigerantes, etc, que puedan contaminar el suelo de la zona. Asimismo, se deberá contactar con un gestor autorizado para que se ocupe del tratamiento de los residuos generados durante el ya comentado mantenimiento.*

- *Tras la ejecución de los proyectos y obras, se procederá a retirar los escombros y materiales sobrantes o restos de las zonas de obra y alrededores. Se procederá a la limpieza de los terrenos afectados, depositando los residuos inertes en vertederos debidamente legalizados e identificados, o en su caso, contratando un gestor autorizado para que proceda a la recogida y tratamiento adecuado de los escombros o materiales sobrantes.*

VEGETACION

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGMO DE MOLINA DE SEGURA
CAMBIO DE CALIFICACIÓN DE LA PARCELA DE USO RESIDENCIAL CON REFERENCIA CATASTRAL
8136118XH5183E0001EK DE NORMA ZONAL "UR5" A "UR3-SAN MIGUEL"

• *En caso de que proceda, priorizar y potenciar la conservación de la vegetación autóctona y en particular de ejemplares o especies notables.*

FAUNA

- *Evitar a toda costa la introducción/liberación de especies alóctonas o domésticas de fauna.*
- *En caso que sea viable, se colocará en los tendidos eléctricos dispositivos salvapájaros y aislantes con objeto de evitar la electrocución o choque de las aves.*

PAISAJE

- *Elegir ubicaciones poco visibles desde el exterior.*
- *Emplear en la medida de lo posible materiales autóctonos.*

c) Medidas correctoras en fase de funcionamiento.

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

RUIDO

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

HIDROLOGÍA SUPERFICIAL Y SUBTERRÁNEA

- *Realizar un correcto dimensionado de la depuradora para que pueda atender las necesidades de la actuación urbanística.*
- *Prever y realizar un correcto seguimiento y mantenimiento del funcionamiento de la depuradora.*
- *Prever y realizar un correcto dimensionado y mantenimiento de las instalaciones de abastecimiento y distribución de agua, atendiendo especialmente a las pérdidas de la misma.*

SUELO

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

ILUMINACIÓN

- *Las luminarias usadas en las instalaciones de alumbrado exterior serán las más adecuadas a cada situación, primándose aquéllas que minimicen la contaminación lumínica.*
- *Se emplearán las lámparas de mayor eficacia luminosa (lm/w), de espectro menos contaminante y más bajo consumo en las instalaciones.*
- *La distribución de las luminarias en la calle será lo más uniforme posible con el fin de evitar iluminaciones puntuales intensas que provocan fuertes contrastes y hacen precisa la instalación de más puntos de luz.*
- *Las luminarias serán lo más cerradas posible, para que el polvo y la suciedad que con el tiempo van apareciendo en los elementos ópticos no provoquen opacidad y pérdida de reflexión.*
- *En la iluminación ornamental de edificios, así como en la iluminación de carteles comerciales y publicitarios, el flujo luminoso se dirigirá siempre que sea posible de arriba hacia abajo. Debe evitarse el envío de luz fuera de la zona a iluminar, así como impedir la visión directa de las fuentes de luz. Si fuera preciso se instalarán viseras, paralúmenes, deflectores o aletas externas que garanticen el control de luz fuera de la zona de actuación.*
- *En el alumbrado de áreas de equipamiento y servicios, se usarán proyectores sin inclinación -vidrio paralelo al suelo- y cuyo haz principal vertical sea asimétrico (proyectores tipo asimétrico).*

d) Medidas previstas para prevenir, reducir y corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan, tomando en consideración el cambio climático.

Medidas de mitigación y/o prevenciones propuestas para las distintas fases del proyecto.

d.1. Planeamiento urbanístico.

Las medidas propuestas con el fin de integrar el factor asociado al cambio climático durante la fase de planeamiento urbanístico de la actuación que nos ocupa son las siguientes:

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

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

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

- Tener en consideración desde el inicio el espacio y la gestión de la actividad de carga y descarga de mercancías.

La carga y descarga debe ser tenida en cuenta desde las primeras fases de diseño con el fin de garantizar su operatividad y su funcionamiento en convivencia con los otros usos de la vía pública, diseñando una red de distribución que incluya los viales en que se permita esta actividad y en cuáles no.

La racionalización y ordenación de la distribución urbana de mercancías supone promover un uso más eficiente del espacio urbano, minimizando el impacto en el entorno urbano que supone esta actividad (emisión de gases, generación de impacto acústico, degradación del paisaje urbano). La consideración de posibles alternativas desde la fase de planeamiento y diseño permitirá adoptar estrategias posteriores de gestión de esta actividad.

d.2. Fase de construcción.

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

- Seleccionar materiales locales y de baja energía incorporada.

La reducción de la energía incorporada en los materiales supone evidentemente un menor consumo de combustibles, y por ello evita o minimiza los impactos ambientales típicamente asociados a ellos: reduce la emisión de contaminantes a la atmósfera (como los NOx y las partículas respirables), minimiza el efecto invernadero, la lluvia ácida, la eutrofización de las aguas, etc. A la vez los materiales locales reducen las necesidades de movimiento de mercaderías, evitan el incremento de las redes de transporte, la ocupación de suelo por infraestructuras, los impactos sobre la salud humana (ruido, contaminación, etc.), la pérdida de biodiversidad y de ecosistemas, etc.

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

Es preferible la utilización de productos sin disolventes orgánicos, ya que durante el secado de los materiales estos se evaporan y son liberados a la atmósfera. Generalmente los compuestos orgánicos volátiles (tolueno, fenoles, formaldehído, etc.) son nocivos para la salud y tienen graves impactos

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGMO DE MOLINA DE SEGURA
CAMBIO DE CALIFICACIÓN DE LA PARCELA DE USO RESIDENCIAL CON REFERENCIA CATASTRAL
8136118XH5183E0001EK DE NORMA ZONAL "UR5" A "UR3-SAN MIGUEL"

ambientales. Sería conveniente utilizar productos en base acuosa en vez de los que contienen disolventes orgánicos para productos como pinturas, barnices, sellantes y adhesivos.

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

d.3. Mantenimiento de la actuación.

- Utilizar fuentes de energía renovables para alimentar elementos de mobiliario urbano con consumo eléctrico, en la medida de lo posible.

Para el mobiliario urbano que tiene consumo eléctrico (como por ejemplo el alumbrado público, los semáforos o las paradas de autobús que tienen pantalla de datos) sería conveniente escoger productos que integren sistemas de energías renovables o instalar sistemas de energía renovable en dichos elementos urbanos para satisfacer su demanda.

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

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

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

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

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

e) Medidas previstas para el seguimiento ambiental.

A continuación, se detallan las acciones de vigilancia propuestas para asegurar el cumplimiento de las medidas mitigatorias anteriormente expuestas, sobre los diferentes factores del medio susceptibles de verse afectados:

• En primer lugar, y como medida general, si la autoridad competente lo estima oportuno, se informará, con aporte fotográfico, de la evolución de las obras, con indicación de las incidencias, desviaciones respecto a previsiones y causas.

SUELO

Las tareas que pueden afectar los suelos son, sobre todo, las labores de acondicionamiento o nivelación de los terrenos y el despeje y desbroce de las superficies necesarias para la ejecución de las obras, con el fin de controlar estos aspectos, se realizarán visitas periódicas, para tomar datos mediante inspecciones visuales, sobre el cumplimiento de las medidas establecidas para minimizar el impacto.

Durante las visitas se observará:

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGMO DE MOLINA DE SEGURA
CAMBIO DE CALIFICACIÓN DE LA PARCELA DE USO RESIDENCIAL CON REFERENCIA CATASTRAL
8136118XH5183E0001EK DE NORMA ZONAL "UR5" A "UR3-SAN MIGUEL"

- *Vigilancia en el desbroce inicial, demoliciones, desmontes y cualquier otro movimiento de tierra para minimizar el fenómeno de la erosión y evitar la posible inestabilidad de los terrenos.*
- *Comprobar el uso de un área delimitada del terreno para llevar a cabo las operaciones de mantenimiento de equipos y maquinaria, acopio de materiales y otros servicios auxiliares para el personal.*
- *Se realizarán observaciones en las zonas limítrofes con el área de actuación, con el fin de detectar cambios o alteraciones no tenidas en cuentas en el presente Documento Ambiental. Estos posibles cambios se registrarán y analizarán para adoptar en cada caso las medidas correctoras necesarias.*
- *Comprobar la existencia de contratos con gestores autorizados por la Comunidad Autónoma para la retirada de los residuos peligrosos que se puedan producir durante esta fase, así como que estas retiradas se efectúan como mínimo cada 6 meses y cumplimentándose correctamente la documentación asociada al traslado de residuos peligrosos.*

CALIDAD DEL AIRE

Para el seguimiento de las emisiones de polvo, producidas en su mayor parte por la maquinaria que trabaje en las obras, se realizarán visitas periódicas a todas las zonas donde se localicen las fuentes emisoras. En estas visitas se observará si se cumplen las medidas adoptadas como son:

- *Regar las superficies donde potencialmente puede haber una cantidad superior de polvo.*
- *Limitación de la velocidad de la maquinaria y vehículos por las pistas.*
- *Control de la maquinaria y vehículos motores para minimizar las emisiones de gases por combustión.*

La toma de datos se realizará mediante inspecciones visuales periódicas, durante las horas del día en que las emisiones se consideren altas, en las que se estimará el nivel de polvo existente en la atmósfera y la dirección predominante del viento estableciendo cuáles son los lugares afectados.

Como norma general, la primera inspección se realizará antes del comienzo de las actividades para tener un conocimiento de la situación previa y poder realizar comparaciones posteriores.

FLORA Y FAUNA:

- *En caso de detectarse alguna nueva afección a la vegetación o fauna del entorno, se procederá al estudio de la misma y a la adopción de cuantas medidas correctoras sean necesarias para intentar paliar los problemas encontrados.*

B) MEDIDAS AMBIENTALES ESTABLECIDAS POR EL ÓRGANO AMBIENTAL

Sin perjuicio de las medidas ya contempladas en el Documento Ambiental Estratégico que sirve para el trámite de evaluación ambiental en todo aquello que no se oponga a las medidas establecidas en el presente informe.

a) Medidas de carácter general

- *Se deberán incorporar a las normas urbanísticas todos aquellos condicionantes y requerimientos puestos de manifiesto por las Administraciones consultadas así como las medidas recogidas en el Documento Ambiental Estratégico.*
- *En la ejecución de las obras que se deriven de la modificación puntual, se deberá cumplir con lo establecido en la normativa sectorial vigente sobre atmósfera, ruido, residuos, suelos contaminados y vertidos.*
- *Los proyectos que se deriven del desarrollo de la modificación puntual, deberán someterse en función de su naturaleza y de la normativa vigente, al trámite ambiental que le corresponda.*

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGMO DE MOLINA DE SEGURA
CAMBIO DE CALIFICACIÓN DE LA PARCELA DE USO RESIDENCIAL CON REFERENCIA CATASTRAL
8136118XH5183E0001EK DE NORMA ZONAL "UR5" A "UR3-SAN MIGUEL"

- Se deberán aplicar en la norma urbanística y en los proyectos urbanísticos, las medidas relacionadas con el cambio climático a los efectos a contemplar a los factores climáticos y las cuestiones relativas a la adaptación al cambio climático.

b) Medidas sobre ruido y vibraciones

Se garantizará el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica previstos en la normativa vigente, tal como indican los criterios del anexo V del mencionado Real Decreto.

C) MEDIDAS ESTABLECIDAS POR LAS ADMINISTRACIONES U OTROS ORGANISMOS EN LA FASE DE CONSULTAS.

- Dirección General de Medio Ambiente. Servicio de información e integración ambiental.

☐ Se tendrán en consideración medidas para evitar los daños a las personas, bienes y medio ambiente.

☐ En la ejecución de las obras que deriven de esta Modificación de Planeamiento se deberá cumplir con lo establecido en la normativa sectorial vigente sobre atmósfera, residuos, suelos contaminados y vertidos.

☐ Los vertidos al alcantarillado o a Dominio Público Hidráulico, que surjan de los proyectos que se deriven de la aplicación de la Modificación puntual del PGMO de Molina de Segura. Cambio de calificación de la parcela de uso residencial con referencia catastral 8136118XH5183E0001EK de norma zonal "UR5" a "UR3"-San Miguel, deberán de ser autorizados por el Ayuntamiento de Molina de Segura o la Confederación Hidrográfica del Segura (CHS), respectivamente.

☐ Calidad del aire: se deberá garantizar la compatibilidad de la actuación prevista con los usos existentes y próximos, al objeto de impedir riesgos o daños al medio ambiente o la seguridad y salud de las personas, evitando de manera especial las potenciales molestias que pueden ocasionarse a los vecinos o lugares en que se ejerzan actividades económicas. Asimismo, se considerará la sinergia que produzcan diferentes actividades que se puedan desarrollar. Se deberá considerar el Plan de Mejora de la Calidad del Aire la Región de Murcia 2016- 2018, aprobado mediante Resolución de 20 de enero de 2016, de la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental, por la que se hace pública la aprobación del Plan de Mejora de la Calidad del Aire de la Región de Murcia 2016-2018 (B.O.R.M. 12/02/2016)

☐ Residuos: Con carácter general, en los proyectos que se deriven de la aplicación de la Modificación puntual del PGMO de Molina de Segura. Cambio de calificación de la parcela de uso residencial con referencia catastral 8136118XH5183E0001EK de norma zonal "UR5" a "UR3"-San Miguel, estarán sujetos a los requisitos establecidos en la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, en el Real Decreto 1055/2022, de 27 de diciembre, de envases y residuos de envases, con la Ley 4/2009, de 14 de Mayo, de Protección Ambiental Integrada, con la demás normativa vigente que le sea de aplicación y con las obligaciones emanadas de los actos administrativos tanto precedentes como posteriores, otorgados para su funcionamiento y normas que se establezcan reglamentariamente en la materia que le sean de aplicación. Los residuos generados serán gestionados de acuerdo con la normativa en vigor, entregando los residuos producidos a gestores autorizados para su valorización, o eliminación y de acuerdo con la prioridad establecida por el principio jerárquico de residuo; en consecuencia, con arreglo al siguiente orden: prevención, preparación para la reutilización, reciclado, otro tipo de valorización (incluida la valorización energética) y la eliminación, en este orden y teniendo en cuenta la mejor técnica disponible. Para lo cual previa identificación, clasificación, o caracterización -en su caso serán segregados en origen, no se mezclarán ni diluirán entre sí ni con otras sustancias o materiales y serán depositados en envases seguros y etiquetados. Los proyectos de desarrollo, de la modificación puntual del

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGMO DE MOLINA DE SEGURA
CAMBIO DE CALIFICACIÓN DE LA PARCELA DE USO RESIDENCIAL CON REFERENCIA CATASTRAL
8136118XH5183E0001EK DE NORMA ZONAL "UR5" A "UR3-SAN MIGUEL"

PGMO de Molina de Segura. Cambio de calificación de la parcela de uso residencial con referencia catastral 8136118XH5183E0001EK de norma zonal "UR5" a "UR3"-San Miguel, estarán sujetos a lo establecido en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición y de acuerdo con su artículo 5, dispondrá de un plan que refleje las medidas adoptadas para dar cumplimiento a las obligaciones que incumban en relación con los residuos de construcción y demolición que se vayan a producir en la obra, formando éste parte de los documentos contractuales de la misma. Se incluirá un estudio de gestión de residuos de construcción y demolición, que contendrá como mínimo lo indicado en el Art. 4.1.a) del R.D. 105/2008.

Así mismo, todos los residuos generados:

» Deben ser envasados, en su caso etiquetados, y almacenados de modo separado en fracciones que correspondan, como mínimo según cada uno de los epígrafes de seis dígitos de la Lista Europea de Residuos vigente (LER).

» El almacenamiento de residuos peligrosos se realizará en condiciones adecuadas de higiene y seguridad, impidiendo la entrada de agua de lluvia, sobre solera impermeable, disponiendo de sistemas de retención para la recogida de derrames, y cumpliendo con las medidas en materia de seguridad marcadas por la legislación vigente; además no podrán ser almacenados los residuos no peligrosos por un periodo superior a dos años cuando se destinen a un tratamiento de valorización o superior a un año, cuando se destinen a un tratamiento de eliminación y en el caso de los residuos peligrosos por un periodo superior a seis meses, indistintamente del tratamiento al que se destine.

» Las condiciones para la identificación, clasificación y caracterización, en su caso, etiquetado y almacenamiento darán cumplimiento a lo establecido en la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, el REGLAMENTO (UE) Nº 1357/2014 DE LA COMISIÓN y la DECISIÓN DE LA COMISIÓN 2014/955/UE, ambas de 18 de diciembre de 2014.

» Con el objetivo de posibilitar la trazabilidad hacia las operaciones de tratamiento final más adecuadas, se han de seleccionar las operaciones de tratamiento que según la legislación vigente, las operaciones de gestión realizadas en instalaciones autorizadas en la Región o en el territorio nacional, o –en su caso- a criterio del órgano ambiental autonómico de acuerdo con los recursos contenidos en los residuos, resulten prioritarias según la Jerarquía de residuos establecida en el artículo 8 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, en según el siguiente orden de prioridad: prevención, preparación para la reutilización, reciclado, otro tipo de valorización, incluida la valorización energética y eliminación atendiendo a que:

1. Todos los residuos deberán tratarse de acuerdo con el principio de jerarquía de residuos. No obstante, podrá apartarse de dicha jerarquía y adoptar un orden distinto de prioridades en caso de su justificación ante el órgano ambiental autonómico (y previa aprobación por parte de éste), por un enfoque de "ciclo de vida" sobre los impactos de generación y gestión de esos residuos y en base a:

- Los principios de precaución y sostenibilidad en el ámbito de la protección medioambiental.*
- La viabilidad técnica y económica.*
- Protección de los recursos.*
- El conjunto de impactos medioambientales sobre la salud humana, económicos y sociales.*

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGMO DE MOLINA DE SEGURA
CAMBIO DE CALIFICACIÓN DE LA PARCELA DE USO RESIDENCIAL CON REFERENCIA CATASTRAL
8136118XH5183E0001EK DE NORMA ZONAL "UR5" A "UR3-SAN MIGUEL"

2. Los residuos deberán ser sometidos a tratamiento previo a su eliminación salvo que se justifique ante el órgano ambiental autonómico (y previa aprobación por parte de ésta) de que dichos tratamientos, no resulta técnicamente viables o quede justificado por razones de protección de la salud humana y del medio ambiente de acuerdo con el artículo 27.1 de la Ley 7/2022, de 8 de abril.

☐ *Protección de los suelos: con carácter general, se estará a lo dispuesto en el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, en su caso, a la legislación autonómica de su desarrollo y la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, y además en los proyectos que se deriven de la aplicación de la modificación puntual del PGMO nº 87 de Molina de Segura:*

» No se dispondrá ningún envase, depósito o almacenamiento de residuos sobre el mismo suelo o sobre una zona conectada a red de recogida y evacuación de aguas.

» En las áreas donde se realice la carga, descarga, manipulación, almacenamiento, u otro tipo de operación con materiales contaminantes o residuos que puedan trasladar constituyentes contaminantes de carácter peligroso a las aguas o al suelo, será obligada la adopción de un sistema pasivo de control de fugas y derrames específico para los mismos.

» Los residuos producidos tras una fuga, derrame o un accidente (incendio y consiguientes operaciones de extinción, etc.), así como los materiales contaminantes procedentes de operaciones de mantenimiento, reparación, limpieza, lavado, etc., de instalaciones, vehículos, recipientes o cualquier otro equipo o medio utilizado serán controlados, recogidos y tratados, recuperados o gestionados de acuerdo con su naturaleza.

☐ *Los proyectos de desarrollo observarán en todo momento los principios de respeto al medio ambiente comunes a toda obra civil, como son evitar la emisión de polvo, ruido, vertidos de maquinaria por mantenimiento, etc.*

- Dirección General de Ordenación del Territorio y Arquitectura. Servicio de Urbanismo.

En relación con el marco urbanístico, la propuesta deberá justificar su coherencia con las determinaciones del planeamiento general, y el cumplimiento de la siguiente normativa:

• El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación urbana.

• 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 utilización de los espacios públicos urbanizados.

• El Decreto 177/2024, de 12 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad Universal de la Región de Murcia.

El documento deberá someterse a informe de esta dirección tras la aprobación inicial, momento en el que se valorarán, conforme determina la LOTURM, los aspectos de legalidad y oportunidad territorial del plan.

- Dirección General de Patrimonio Natural y Acción Climática. Informe cartográfico de la Subdirección General de Biodiversidad, Áreas Protegidas y Acción Climática.

El promotor deberá realizar una prospección previa antes de ejecutar cualquier actuación sobre el terreno de la parcela que garantice la no afección a ejemplares de flora protegida incluidas en el Decreto nº

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGMO DE MOLINA DE SEGURA
CAMBIO DE CALIFICACIÓN DE LA PARCELA DE USO RESIDENCIAL CON REFERENCIA CATASTRAL
8136118XH5183E0001EK DE NORMA ZONAL "UR5" A "UR3-SAN MIGUEL"

50/2003 de mayo, por el que se crea el Catálogo de Flora Protegida Silvestre de la Región de Murcia y se dictan normas para el aprovechamiento de diversas especies forestales (posible presencia de ejemplares con la categoría de I.E.).

- Dirección General de Patrimonio Natural y Acción Climática. Informe en relación con el cambio climático de la Subdirección General de Biodiversidad, Áreas Protegidas y Acción Climática.

MEDIDAS QUE INCORPORAR.

Medida 1. Cálculo, reducción y/o compensación de las emisiones de directa responsabilidad (alcance 1 de la huella de carbono), en la fase de ejecución de las obras.

Se deben contemplar medidas y modos de construcción que aporten menos emisiones en la fase de construcción (obras) mediante la aplicación de medidas técnicas y de diseño y, si lo anterior no es viable, al menos compensar las emisiones que no se han podido reducir. Así mismo, cabe recordar que la normativa requiere la utilización de materiales y técnicas de construcción que contribuyan al ahorro energético. En consecuencia, se debe cuantificar la huella de carbono de alcance 1 asociada a las emisiones de la ejecución material de las obras de edificación e incorporar el objetivo de conseguir una reducción y/o compensación de al menos el 37,7%2 de las citadas emisiones. La cuantificación3, reducción y/o compensación (ver apartado CUARTO del presente informe) de estas emisiones se concretará mediante la incorporación, en el proyecto de edificación correspondiente, de un anejo específico denominado Cálculo, reducción y/o compensación de emisiones de alcance 1 generadas para dar lugar a las obras, con detalle suficiente.

Medida 2. Captura, almacenamiento y aprovechamiento del agua de lluvia.

Los proyectos asociados a las licencias de edificación, siempre que sea funcional y salvo inviabilidad debidamente justificada, incorporarán medidas que permitan la captura, almacenamiento y aprovechamiento del agua de lluvia de la totalidad o mayor parte de las cubiertas de los edificios, aparcamiento y demás zonas impermeabilizadas incluidas en el proyecto correspondiente. La recogida de pluviales debe permitir su almacenamiento y su aprovechamiento y facilitar el objetivo de que la red general de pluviales vierta en condiciones normales la menor cantidad de agua de lluvia directamente a la red general de alcantarillado municipal. Lo anterior se concretará mediante la incorporación, en el proyecto de edificación correspondiente, de un anejo específico denominado Captura y aprovechamiento el agua de lluvia, con detalle suficiente.

Medida 3. Los proyectos de edificación deberán diseñarse para reducir el consumo energético y aplicar todas las posibilidades de producción de energía de origen renovable (más allá de la exigida para compensar emisiones).

De acuerdo con lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación, todos los edificios nuevos de titularidad privada habrán de incluir en su proyecto los elementos que permitan demostrar que se ha proyectado para ser "edificios de consumo de energía casi nulo". Esta obligación de "consumo de energía casi nulo" es, desde el 24 de septiembre de 2020, exigible a cualquier nueva construcción de edificios e intervenciones en los existentes que requieran licencia de obras. La exigencia de "edificio de consumo casi nulo" solo alcanza a la fase de funcionamiento o vida útil del edificio una vez construido. Sin embargo, se deberían contemplar medidas y modos de construcción que aporten menos emisiones en la fase de construcción (obras) y, si lo anterior no es viable, al menos compensar las emisiones que no se han podido reducir, tal y como se ha señalado anteriormente. Igualmente, se deben contemplar medidas para la adaptación y resiliencia al cambio climático.

En relación con el consumo energético, se deben impulsar medidas de eficiencia energética (iluminación, climatización, equipos, etc.), potenciando el uso de energías renovables (energía fotovoltaica, aerotermia, energía solar térmica, etc.) y minimizando los consumos energéticos (aprovechamiento de la

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGMO DE MOLINA DE SEGURA
CAMBIO DE CALIFICACIÓN DE LA PARCELA DE USO RESIDENCIAL CON REFERENCIA CATASTRAL
8136118XH5183E0001EK DE NORMA ZONAL "UR5" A "UR3-SAN MIGUEL"

ventilación y la luz natural, iluminación eficiente, sistemas de control de iluminación, equipos eléctricos y electrónicos de bajo consumo, implantación de sistemas de control de consumos, aislamiento térmico de fachadas, soleras y cubiertas, incorporar elementos de sombreado, etc.). Cabe recordar que la normativa en materia de edificación requiere la utilización de materiales y técnicas de construcción que contribuyan al ahorro energético (Real Decreto 450/2022, de 14 de junio, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo; Documento Básico DB-HE de "Ahorro de Energía" del Código Técnico de la Edificación), así como la introducción de sistemas de generación de energía procedente de fuentes renovables (Documento Básico DB-HE de "Ahorro de Energía" del Código Técnico de la Edificación). En este contexto, el proyecto de edificación deberá incorporar, salvo inviabilidad debidamente justificada, la instalación de energía solar fotovoltaica o cualquier otro tipo de renovables en el ámbito del proyecto que permita el autoconsumo de energía. Se deberán primar aquellas opciones que no consuman suelo, como por ejemplo la instalación en las cubiertas de edificios o pérgolas para aparcamiento y sombreado en el ámbito del proyecto de edificación, que permitan disminuir el gasto energético. Lo anterior se concretará mediante la incorporación, en el proyecto de edificación correspondiente, de un anejo específico denominado Generación y consumo de energías renovables, con detalle suficiente. En todo caso, se debe adaptar el programa funcional del edificio a las características del emplazamiento y condicionantes climatológicos del mismo, así como contemplar medidas para la adaptación y resiliencia al cambio climático en su caso.

Medida 4. Los proyectos de edificación deberán implantar infraestructuras para facilitar la electromovilidad.

En relación con la concesión de licencias de edificación que cuenten con una zona destinada a aparcamiento (ya sea interior o exterior adscrita al edificio), se tomará en consideración la necesidad de contribuir a facilitar la electromovilidad mediante, entre otros, la implantación de infraestructuras de recarga de vehículos eléctricos, conforme a la normativa (Real Decreto 450/2022, de 14 de junio, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo). Estas exigencias son diferentes en función de que los edificios se destinen a un uso residencial privado o a otros usos distintos de este. También la normativa regula la exigencia de infraestructura de recarga de vehículos eléctricos en aparcamientos no asociados a un edificio (Real Decreto-ley 29/2021, de 21 de diciembre, por el que se adoptan medidas urgentes en el ámbito energético para el fomento de la movilidad eléctrica, el autoconsumo y el despliegue de energías renovables). Lo anterior se concretará mediante la incorporación, en el proyecto correspondiente, de un anejo específico denominado Facilitar la electromovilidad, con detalle suficiente.

COMPENSACIÓN DE EMISIONES.

Cabe señalar que se priorizarán las opciones de reducción de emisiones frente a las de compensación de emisiones. La compensación de emisiones que no hayan podido ser reducidas se planteará mediante emisiones evitadas: energías renovables o cualquier otro tipo de acción, especialmente aquellas relacionadas con la eficiencia en el uso de recursos (energía, agua, materiales, etc.) y el fomento de medidas de economía circular; o mediante una absorción equivalente a la reducción de emisiones necesaria (creación de sumideros). Dentro de las opciones de compensación por emisiones evitadas son de especial interés aquellas que son ecoeficientes (es decir son económicamente favorables además de ambientalmente correctas) como son las basadas en energías renovables. La compensación a través de energías renovables tiene además de ventajas económicas, entre otras la ventaja de la fácil comprobación de su instalación y la previsibilidad del rendimiento de la compensación. Cuando la compensación se lleve a cabo mediante emisiones evitadas a través de la instalación de energía solar fotovoltaica, se deberá primar aquellas

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGMO DE MOLINA DE SEGURA
CAMBIO DE CALIFICACIÓN DE LA PARCELA DE USO RESIDENCIAL CON REFERENCIA CATASTRAL
8136118XH5183E0001EK DE NORMA ZONAL "UR5" A "UR3-SAN MIGUEL"

opciones que no consuman suelo. Con respecto a la absorción en sumideros como opción de compensación, se considerarán preferentemente los tipos de sumideros y metodologías de cálculo para cuantificar la compensación que utiliza actualmente el Registro Nacional de Huella de Carbono, incluyendo factores de absorción oficiales. De la misma forma, para estimar las emisiones evitadas se utilizarán los factores de emisión oficiales y, preferentemente, los utilizados por el referido Registro Nacional y Proyectos Clima.

Por tanto, al aplicar la nueva ordenanza de edificación "UR3-SAN MIGUEL", la parcela mantendrá la misma edificabilidad máxima que en el planeamiento vigente, y el resto de parámetros de edificación se regularán por la nueva norma zonal:

PLANEAMIENTO VIGENTE DE LA PARCELA OBJETO DE LA MODIFICACIÓN		
ORDENANZA DE APLICACIÓN	SUPERFICIE DE PARCELA EDIFICABLE (m²)	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA MÁXIMA* (m²t)
UR5 (Unifamiliar adosada)	468,00	1.170,00
* NO INCLUYE SALIENTES O VUELOS EN FACHADA		

Tabla resumen de los datos numéricos del Planeamiento Vigente

PLANEAMIENTO MODIFICADO			
ORDENANZA DE APLICACIÓN	SUPERFICIE DE PARCELA EDIFICABLE (m²)	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA MÁXIMA* (m²t)	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD MÁXIMA* (m²t/m²)
UR3-San Miguel (Manzana cerrada)	468,00	1.170,00	2,50
* NO INCLUYE SALIENTES O VUELOS EN FACHADA			

Tabla resumen de los datos numéricos del Planeamiento Modificado

6.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.

Tal y como se explica en los apartados de Antecedentes y Alternativas de planeamiento, la tipología de vivienda unifamiliar dificulta la intención del propietario de implantar una superficie comercial destinada a comercio de proximidad en la planta baja, ya que las viviendas unifamiliares requieren de accesos independientes desde la vía pública. Sin embargo, la aplicación de una ordenanza que admita la edificación de vivienda colectiva facilita la implantación del pequeño y mediano comercio en la planta baja (servicio de proximidad para la ciudadanía), al poder disponerse un único zaguán de acceso a las viviendas del edificio. Esto se conseguiría mediante la aplicación de la norma zonal UR3 (Manzana cerrada), pero particularizando algunos aspectos de dicha norma zonal a las circunstancias concretas de esta parcela y del entorno de la misma: por una lado, se debe limitar la altura máxima a 3 plantas con independencia de la anchura de los viales que rodean la parcela, para que la altura máxima sea equivalente a la de dos plantas más ático permitida en la ordenanza del entorno (UR5), con lo que, de esta manera, la altura de la edificación no desentonaría con el planeamiento del entorno. Por otro lado, se debe limitar la edificabilidad máxima permitida en la parcela para que no se incremente respecto la que resulta de aplicar la norma zonal con el planeamiento vigente, para lo que se introducirá un coeficiente de edificabilidad. Esta particularización de la norma zonal UR3 da lugar a una nueva norma zonal: "UR3-SAN MIGUEL".

De esta manera, se facilita la implantación de comercio de proximidad en la planta baja del edificio y se viabiliza la ejecución de nuevas viviendas en el núcleo urbano de Molina de Segura. Estas iniciativas que incluyen la disposición de servicios de proximidad para la ciudadanía y nuevas viviendas colectivas a precios más asequibles que las unifamiliares, sirven para fijar población en los barrios del núcleo urbano de Molina de Segura, donde se está observando un paulatino desplazamiento de la población joven hacia otras zonas del municipio.

7.- CLASE DE MODIFICACIÓN Y EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.

El artículo 173 de la LOTURM establece:

Artículo 173. Modificación de los planes.

2. Las modificaciones de planeamiento general pueden ser estructurales o no estructurales, según su grado de afección a los elementos que conforman la estructura general y orgánica y el modelo territorial, teniendo en cuenta su extensión y repercusión sobre la ordenación vigente. A estos efectos se consideran modificaciones estructurales las que supongan alteración sustancial de los sistemas generales, del uso global del suelo o aprovechamiento de algún sector o unidad de actuación, en una cuantía superior al treinta por ciento, en cualquiera de dichos parámetros, referida al ámbito de la modificación.

También se considerará como estructural la reclasificación de suelo no urbanizable y la reducción de las dotaciones computadas por el plan, que no podrá incumplir, en ningún caso, los estándares legalmente establecidos.

La presente Modificación no afecta a la estructura general y orgánica ni al modelo territorial, ya que no afecta a sistemas generales, uso global del suelo ni al aprovechamiento de ningún sector o unidad de actuación. La Modificación no reclasifica suelo no urbanizable ni reduce dotaciones.

Por tanto, **se trata de una Modificación no estructural**. Su tramitación será la establecida en el artículo 163 de la LOTURM.

La Disposición Adicional Primera de la LOTURM establece:

Disposición adicional primera. *Aplicación del régimen de evaluación ambiental a los instrumentos de ordenación territorial y de planeamiento urbanístico.*

1. De acuerdo con lo establecido en la normativa sectorial en materia de evaluación ambiental y en esta ley, serán objeto de evaluación ambiental estratégica ordinaria los siguientes instrumentos, estrategias o planes:

- a) Las estrategias y los instrumentos de ordenación territorial.*
- b) Los planes de ordenación de playas que afecten a más de un municipio.*
- c) Los Planes Generales y sus Normas complementarias.*
- d) Los planes parciales y especiales que no sean de reducida extensión.*

f) Los incluidos en el apartado siguiente, cuando así lo determine el órgano ambiental bien en el Informe Ambiental Estratégico establecido por la legislación básica estatal, o bien a solicitud del promotor u órgano promotor.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGMO DE MOLINA DE SEGURA
CAMBIO DE CALIFICACIÓN DE LA PARCELA DE USO RESIDENCIAL CON REFERENCIA CATASTRAL
8136118XH5183E0001EK DE NORMA ZONAL "UR5" A "UR3-SAN MIGUEL"

g) Las estrategias, planes o instrumentos que afecten a Red Natura 2000, en los términos previstos por la legislación vigente.

2. Serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada los siguientes instrumentos, estrategias o planes:

a) Las modificaciones menores de los instrumentos, estrategias o planes incluidos en el apartado anterior.

b) Los instrumentos, estrategias o planes mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal de zonas de reducida extensión.

c) Los planes, programas y estrategias territoriales que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan con los demás requisitos del apartado anterior.

d) Los instrumentos, estrategias y planes, así como sus modificaciones, incluidos en el apartado 1, a excepción de los indicados en la letra f), cuyo único objeto sea la protección medioambiental o establecer limitaciones respecto a la implantación territorial de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental.

e) Las modificaciones del Plan General consistentes en la eliminación de un sector o sectores, siempre que se mantengan los estándares de sistemas generales dentro de la estructura general y orgánica del territorio.

El presente proyecto se trata:

- De una modificación de normas urbanísticas u ordenanzas que no supone el cambio de usos o aprovechamiento.

- De una modificación no estructural del planeamiento general que afecta únicamente a suelo urbano.

Por tanto, de acuerdo con el apartado 2 de la Disposición Adicional Primera de la LOTURM se trata de una modificación menor y **está sujeto a evaluación ambiental estratégica simplificada.**

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGMO DE MOLINA DE SEGURA
CAMBIO DE CALIFICACIÓN DE LA PARCELA DE USO RESIDENCIAL CON REFERENCIA CATASTRAL
8136118XH5183E0001EK DE NORMA ZONAL "UR5" A "UR3-SAN MIGUEL"

8.- CONCLUSION.

Con la presente memoria, planos y documentos que la acompañan se dan por terminados los trabajos de redacción del Proyecto de MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGMO DE MOLINA DE SEGURA. CAMBIO DE CALIFICACIÓN DE LA PARCELA DE USO RESIDENCIAL CON REFERENCIA CATASTRAL 8136118XH5183E0001EK DE NORMA ZONAL "UR5" A "UR3-SAN MIGUEL", elevándose al órgano administrativo correspondiente para su tramitación y aprobación.

Murcia, mayo de 2026
EL ARQUITECTO.

Fdo.: **RICARDO MARÍA LÓPEZ FERNÁNDEZ.**

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGMO DE MOLINA DE SEGURA
CAMBIO DE CALIFICACIÓN DE LA PARCELA DE USO RESIDENCIAL CON REFERENCIA CATASTRAL
8136118XH5183E0001EK DE NORMA ZONAL "UR5" A "UR3-SAN MIGUEL"

ANEXOS A LA MEMORIA:

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGMO DE MOLINA DE SEGURA
CAMBIO DE CALIFICACIÓN DE LA PARCELA DE USO RESIDENCIAL CON REFERENCIA CATASTRAL
8136118XH5183E0001EK DE NORMA ZONAL "UR5" A "UR3-SAN MIGUEL"

ANEXO 1:
Certificado catastral y Nota Simple Registral de la parcela objeto de la
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PGMO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL

DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 8136118XH5183E0001EK

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CL SAN MIGUEL 2 30500 MOLINA DE SEGURA [MURCIA]

Clase: Urbano

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 155 m2 Año construcción: 1958

Valor catastral: [2025]:

Valor catastral suelo: 92.225,67 €

Valor catastral construcción: 73.381,50 €

18.844,17 €

Titularidad:

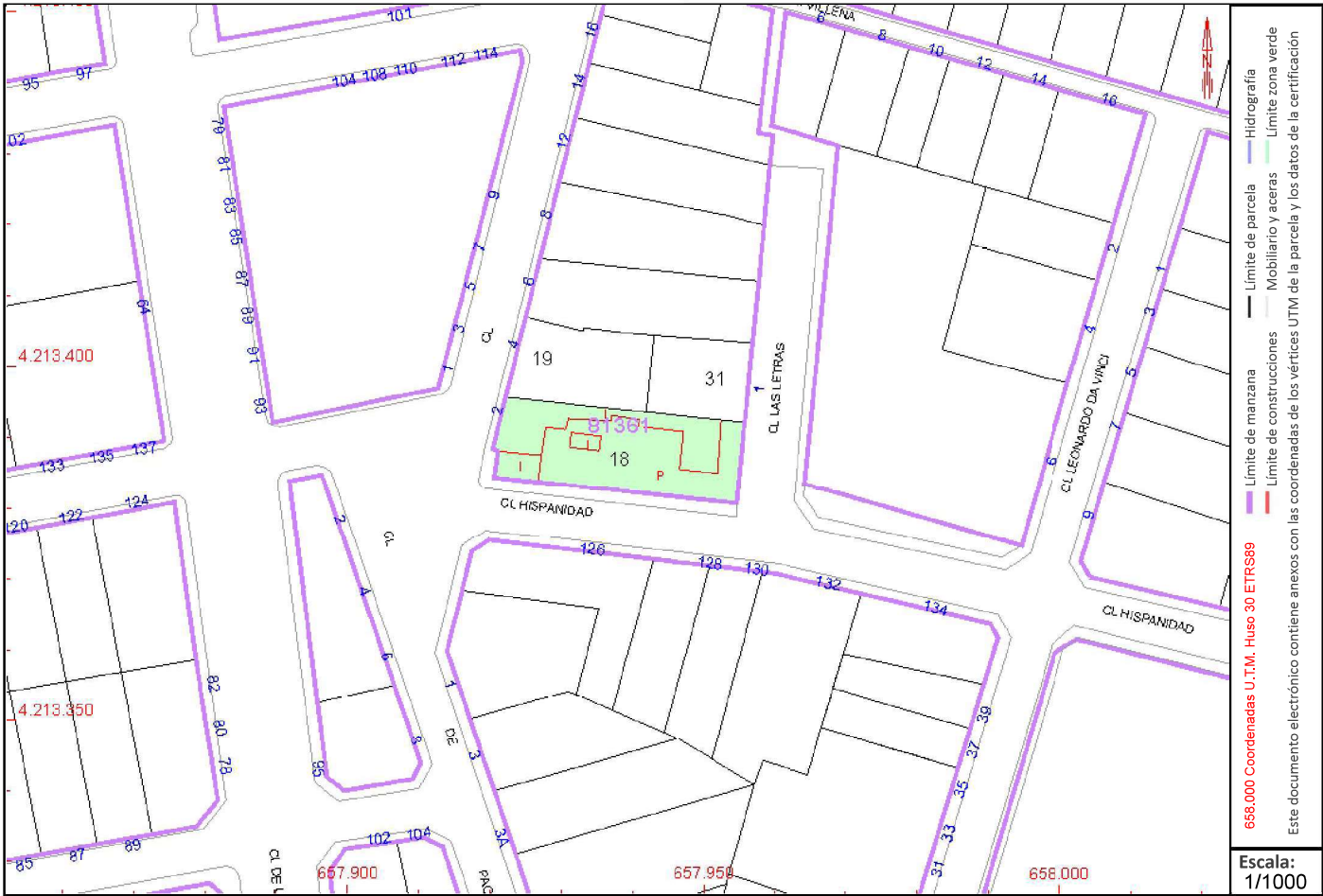
Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio
HPM INMOSERVICIOS S.L.	B56751225	100,00% de propiedad	CL SAN MIGUEL 12 30500 MOLINA DE SEGURA [MURCIA]

Construcción

Esc./Plta./Prta. Destino	Superficie m²	Esc./Plta./Prta. Destino	Superficie m²
1/00/01 ALMACEN	48	T/OD/OS VIVIENDA	107

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 394 m2 Parcela construida sin división horizontal



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.

Solicitante: AYUNTAMIENTO DE MOLINA DE SEGURA [MURCIA]

Finalidad: CONSULTA TÉCNICA

Fecha de emisión: 20/05/2025

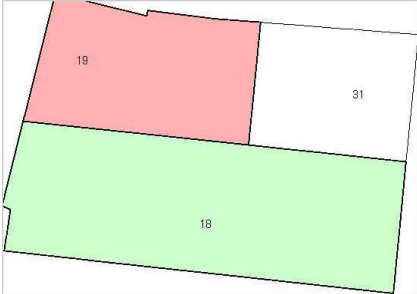


CERTIFICACIÓN CATASTRAL

DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 8136118XH5183E0001EK

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 8136119XH5183E-----

Localización: CL SAN MIGUEL 4
MOLINA DE SEGURA [MURCIA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS		

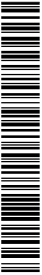


Referencia catastral: 8136131XH5183E0001BK

Localización: CL LAS LETRAS 1
MOLINA DE SEGURA [MURCIA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
NICOLAS RODRIGUEZ BERNARDINO		CL SAN MIGUEL 4 Es:1 Pl:01 30500 MOLINA DE SEGURA [MURCIA]



NOTA SIMPLE INFORMATIVA

REG. DE LA PROPIEDAD DE MOLINA DE SEGURA N° 2
C/ Eduardo Linares. BL. 2; Esc. 1, Bajo Pt. 2
30500 - Molina de Segura (Murcia)
TLF: 968-386253 - FAX: 968-641665

Fecha: DIECIOCHO DE JULIO DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO

FINCA DE MOLINA DE SEGURA N°: 11863
CRU: 30019000713392

DESCRIPCIÓN

Naturaleza de la Finca: **URBANA: Casa.**

Situación: MOLINA DE SEGURA CP:30500 CALLE SIN NOMBRE n° SN

Superficies:

- SUP. CONSTRUIDA: 64 - SUP. TERRENO: m2:468

Referencia Catastral: NO CONSTA

Linderos:

Frente, U OESTE, CALLE SIN NOMBRE.

Derecha, ENTRANDO, JOSE NICOLAS SANCHEZ.

Izquierda, JOSE NICOLAS SANCHEZ.

Fondo, JOSE NICOLAS SANCHEZ.

Denominación: PARTIDO DE LA RAMBLA.

DESCRIPCIÓN: URBANA: Una casa, en término de Molina de Segura, Partido de la Rambla, compuesta de planta baja sólo, distribuida en diferentes dependencias y descubierto; de una extensión superficial de cuatrocientos sesenta y ocho metros cuadrados, siendo los edificadas sesenta y cuatro metros cuadrados y el resto corresponde al corral descubierto, que **LINDA:** por su Frente, Oeste, Calle sin nombre; Derecha entrando, Izquierda y Espalda, José Nicolás Sánchez.

ESTADO DE COORDINACIÓN: No coordinado con catastro

TITULARIDAD

HPM INMOSERVICIOS SL, con C.I.F. número B56751225, en cuanto a LA TOTALIDAD DEL PLENO DOMINIO.

- Adquirida por Compraventa en virtud de Escritura Pública, formalizada en Molina de Segura, el día 29 de febrero de 2024, ante el/la Notario Don Ernesto Ruiz Rodriguez con número de protocolo 518/2024.

INSCRIPCIÓN: 3ª / TOMO: / LIBRO: / FOLIO: / FECHA: 06 de junio de 2024.

CARGAS VIGENTES

NO hay cargas registradas

Sin perjuicio de la existencia de Afecciones Fiscales.

DOCUMENTOS PENDIENTES DE DESPACHO

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

--- FIN DE LA INFORMACIÓN REGISTRAL ---

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.



C.S.V. : 23004110F12359F5

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, representante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE MOLINA DE SEGURA 2 a día dieciocho de julio del dos mil veinticinco.



(*) C.S.V. : 23004110F12359F5

Servicio Web de Verificación: <https://sede.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



C.S.V. : 23004110F12359F5

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGMO DE MOLINA DE SEGURA
CAMBIO DE CALIFICACIÓN DE LA PARCELA DE USO RESIDENCIAL CON REFERENCIA CATASTRAL
8136118XH5183E0001EK DE NORMA ZONAL "UR5" A "UR3-SAN MIGUEL"

ANEXO 2:
REPORTAJE FOTOGRÁFICO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGMO DE MOLINA DE SEGURA
EN PARCELA CON REFERENCIA CATASTRAL 8136118XH5183E0001EK,
DELIMITADA POR LAS CALLES SAN MIGUEL, HISPANIDAD Y LAS LETRAS

LOCALIZACIÓN DE FOTOGRAFÍAS Y VISTAS EN PLANTA



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGMO DE MOLINA DE SEGURA
EN PARCELA CON REFERENCIA CATASTRAL 8136118XH5183E0001EK,
DELIMITADA POR LAS CALLES SAN MIGUEL, HISPANIDAD Y LAS LETRAS

FOTO 1



FOTO 2



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGMO DE MOLINA DE SEGURA
EN PARCELA CON REFERENCIA CATASTRAL 8136118XH5183E0001EK,
DELIMITADA POR LAS CALLES SAN MIGUEL, HISPANIDAD Y LAS LETRAS

FOTO3



FOTO 4



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGMO DE MOLINA DE SEGURA
EN PARCELA CON REFERENCIA CATASTRAL 8136118XH5183E0001EK,
DELIMITADA POR LAS CALLES SAN MIGUEL, HISPANIDAD Y LAS LETRAS

FOTO 5



FOTO 6



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGMO DE MOLINA DE SEGURA
EN PARCELA CON REFERENCIA CATASTRAL 8136118XH5183E0001EK,
DELIMITADA POR LAS CALLES SAN MIGUEL, HISPANIDAD Y LAS LETRAS

ANEXO 3:
Informe Ambiental Estratégico



Ayto. de Molina de Segura
(Murcia)

Referencia:	2025/22149
Procedimiento:	EVALUACIONES AMBIENTALES
Asunto:	MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGMO DE MOLINA DE SEGURA. CAMBIO DE CALIFICACIÓN DE LA PARCELA DE USO RESIDENCIAL CON REFERENCIA CATASTRAL 8136118XH5183E0001EK DE NORMA ZONAL "UR5" A "UR3-SAN MIGUEL

DOÑA MARÍA DOLORES MARTÍN-GIL GARCÍA, Secretaria General del Ayuntamiento de Molina de Segura (Murcia).

CERTIFICO: Que según consta del borrador del acta de la sesión Ordinaria de Junta de Gobierno Local, celebrada el día 2 de marzo de 2026, la misma adoptó, entre otros el siguiente acuerdo:

45. EXPEDIENTE 2025/22149:

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGMO DE MOLINA DE SEGURA. CAMBIO DE CALIFICACIÓN DE LA PARCELA DE USO RESIDENCIAL DE NORMA ZONAL "UR5" A "UR3-SAN MIGUEL. EMISIÓN INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Vista la propuesta contenida en el expediente núm. 2025/22149 de la Concejalía de Medio Ambiente que copiada literalmente, dice:

"Visto el expediente número 2025/22149, promovido por la mercantil HPM INMOSERVICIOS S.L. con CIF: B-56751225, relativo a la Modificación Puntual del PGMO de Molina de Segura, cambio de Calificación de la parcela de uso residencial con referencia catastral 8136118XH5183E0001EK de norma zonal "UR5" a "UR3-San Miguel, se emite informe jurídico-técnico por los funcionarios de la Concejalía de Medio Ambiente, en su condición de órgano ambiental del procedimiento, necesario para la emisión del INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO, de conformidad con el artículo 31 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero: Objeto de la Modificación Puntual del Plan General.

Dentro del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada de la "Modificación puntual del P.G.M.O. de Molina de Segura: cambio de calificación de la parcela de uso residencial con ref. catastral 8136118XH5183E0001EK de norma zonal "UR5" a "UR3-San Miguel", y al objeto de formular el correspondiente informe ambiental estratégico, el Ayuntamiento de Molina de Segura debe consultar a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, poniendo a su disposición el documento de avance del plan y el documento ambiental estratégico, conforme a lo establecido en el artículo 30 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.



Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación (CSV): 16340501344460306340
Dirección de validación del CSV: <https://sedeelectronica.molinadesegura.es/validacion-de-documentos/>
Plaza de España s/n. 30500 Molina de Segura (Murcia) - CIF: P-3002700G - N.º Teléfono 968388500
Página 1 de 26





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

El Plan General Municipal de Ordenación de Molina de Segura clasifica la parcela con referencia catastral 8136118XH5183E0001EK como suelo urbano consolidado residencial, con aplicación de la ordenanza UR-5 (Unifamiliar Adosada). La parcela está delimitada por las calles San Miguel (Oeste), Hispanidad (Sur) y Las Letras (Este). La parcela objeto de la presente Modificación Puntual tiene una superficie total de 468 m², y está calificada como parcela urbana de uso residencial con aplicación de la ordenanza UR-5 (Unifamiliar Adosada).

La modificación puntual objeto de la evaluación ambiental estratégica constituye una modificación puntual del P.G.M.O. de Molina de Segura, basada en el cambio de calificación de una parcela de uso residencial con ordenanza "UR5" (unifamiliar adosada) a ordenanza "UR3-San Miguel" (manzana cerrada).

El cambio de calificación está justificado por la intención de dotar a esta parcela de una ordenanza de edificación que permita la implantación del pequeño y mediano comercio en la planta baja del edificio. La tipología edificatoria de la parcela según la ordenación vigente es la de vivienda unifamiliar adosada (norma zonal UR5 del PGMO). Esta tipología dificulta la intención del propietario de implantar una superficie comercial destinada a comercio de proximidad en la planta baja, ya que las viviendas unifamiliares requieren de accesos independientes desde la vía pública. Sin embargo, la aplicación de una ordenanza que admita la edificación de vivienda colectiva facilita la implantación del pequeño y mediano comercio en la planta baja, al poder disponerse un único zaguán de acceso a las viviendas del edificio.

Segundo: Inicio procedimiento Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.

Dentro del procedimiento sustantivo de modificación puntual del PGMO de Molina de Segura, consistente en el Cambio de Calificación de la parcela de uso residencial con referencia catastral 8136118XH5183E0001EK de norma zonal "UR5" a "UR3-San Miguel, promovido por la mercantil HPM INMOSERVICIOS S.L. con CIF B-56751225, tramitado bajo el expediente de Urbanismo nº 2025/17139, se remitió en fecha 25 de julio de 2025 a esta Concejalía de Medio Ambiente, Memoria de Modificación Puntual de Cambio de Calificación de la parcela de uso residencial con referencia catastral 8136118XH5183E0001EK de norma zonal "UR5" a "UR3-San Miguel y el Documento Ambiental Estratégico de la misma, a fin de que se iniciara el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.

Acompañando a la documentación relacionada en el apartado anterior se remite informe emitido por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos de fecha 3 de septiembre de 2025, en el que se hace constar que la modificación de PGMO propuesta, de acuerdo con las justificaciones contenidas en el propio proyecto, se trata de una Modificación No Estructural, ya que no supone alteración de los sistemas generales, ni del uso global del suelo, ni supone un aumento de volumen edificatorio ni altera ningún parámetro del planeamiento general del municipio. Tampoco reclasifica suelo no urbanizable, ni reduce las dotaciones computadas por el Plan, ni tiene por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de los espacios libres públicos calificados como sistema general. Según lo expuesto, se concluye que la Modificación Puntual de PGMO propuesta sería objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada, con independencia de que durante el trámite ambiental, el órgano ambiental disponga, en virtud de los apartados 1-c) y 1-d) del artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, que el trámite pase a ser el ordinario.





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

Asimismo, se expone que el Documento Ambiental Estratégico aportado incluye los apartados recogidos en el artículo 29.1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, así como en el artículo 104 de la Ley 4/2009, de 14 de mayo, de protección ambiental integrada y que con independencia que se realice un análisis más profundo en etapas posteriores de la tramitación de la Modificación del Plan, el contenido y parámetros recogidos en el avance cumplen con los estándares de la legislación urbanística vigente, con independencia de que se analicen con mayor profundidad en momentos posteriores de la tramitación.

Vista la documentación anteriormente indicada, el Ingeniero Técnico Forestal y la Técnico de Medio Ambiente en fecha 8 de octubre de 2025, emitieron informe de conformidad con el artículo 29.4 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, en los que se hace constar que analizado el Documento Ambiental Estratégico, procede se inicie la fase de consultas a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas a tenor de lo establecido en el artículo 30 de la citada LEA.

Tercero: Fase de Consultas.

En aplicación del artículo 30 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, con fecha 16 de octubre de 2025 esta Administración inició el trámite de consultas a las Administraciones Públicas afectadas y a las personas interesadas, que a continuación se indican, comunicándoles a las mismas que la Memoria de Modificación Puntual de Cambio de Calificación de la parcela de uso residencial con referencia catastral 8136118XH5183E0001EK de norma zonal "UR5" a "UR3-San Miguel y el Documento Ambiental Estratégico de la misma, estaba a su disposición la sección de Información Ambiental del Tablón de Anuncios de la sede electrónica de este Ayuntamiento (sedeelectronica.molinadesegura.es), a fin de que en el plazo de 20 días hábiles desde la recepción del escrito pudieran realizar las observaciones que consideraran oportunas y que pudieran servir de base para la formulación, por parte de este órgano ambiental, del correspondiente informe ambiental estratégico. En concreto se consultó a los siguientes Organismos y personas interesadas:

- 1) *Ecologistas en Acción. Notificación: 17 de octubre de 2025.*
- 2) *Anse. Notificación: 17 de octubre de 2025,*
- 3) *Dirección General de Patrimonio Natural y Acción Climática (Subdirección General de Planificación, Biodiversidad, Caza y Pesca Fluvial). Notificación: 20 de octubre de 2025.*
- 4) *Dirección General de Ordenación, Territorio y Arquitectura. Consejería de Fomento e Infraestructuras. Notificación 20 de octubre de 2025.*
- 5) *Dirección General del Agua. Consejería de Agua, Agricultura, Ganadería, Pesca y Medio Ambiente. Notificación: 20 de octubre de 2025.*
- 6) *Dirección General de Medio Ambiente (Subdirección General de Calidad y Evaluación Ambiental). Notificación 20 de octubre de 2025.*
- 7) *Confederación Hidrográfica del Segura. Notificación 14 de mayo de 2024. Reiteración informe: 17 de octubre de 2025.*
- 8) *Demarcación de Carreteras del Estado en Murcia. Notificación 17 de octubre de 2025.*
- 9) *Dirección General de Patrimonio Cultural. Notificación 20 de octubre de 2025.*
- 10) *Dirección General de Carreteras. Notificación 20 de octubre de 2025.*
- 11) *Dirección General de Seguridad Ciudadana y Emergencias. Notificación 20 de octubre de 2025.*
- 12) *Servicio de Sanidad Ambiental. Dirección General de Salud Pública y Adicciones. Notificación: 20 de octubre de 2025.*
- 13) *Mancomunidad de Canales del Taibilla. Notificación 17 de octubre de 2025*





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

14) *Dirección General de Patrimonio Natural y Acción Climática. (Subdirección General de Biodiversidad, Áreas Protegidas y Acción Climática. Notificación: 20 de octubre de 2025.*

Asimismo, en fecha 18 de noviembre de 2025 se publicó en el Boletín Oficial de la Región de Murcia Número 267 consultas a las personas interesadas, de conformidad con el artículo 45 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, dado que este expediente puede afectar a una pluralidad indeterminada de personas, al objeto de que sean remitidas en un plazo de 20 días hábiles desde la publicación del citado anuncio, sus comentarios y sugerencias en relación con la problemática ambiental del plan, sin que se haya recibido comentario o sugerencia alguna.

Como resultado de la fase de consultas, han respondido las siguientes Administraciones Públicas:

A) Dirección General de Carreteras: En fecha 24 de octubre de 2025 tuvo entrada en el Registro General de este Ayuntamiento con número 50854 Informe de la Dirección General de Carreteras en el que se hace constar que:

“...En relación con el informe solicitado en el asunto de referencia, desde el Servicio de Explotación y Seguridad Vial se indica que las actuaciones proyectadas no lindan con carreteras cuya titularidad pertenezca a la red de carreteras de la CARM, por tanto NO es objeto de informe por parte de esta D.G. de Carreteras.”

B) Mancomunidad de Canales del Taibilla: En fecha 5 de noviembre de 2025 tuvo entrada en el Registro General de este Ayuntamiento con número 52715 Informe de la Mancomunidad de Canales del Taibilla, en el que se informa que:

“.. No hay infraestructura ni propiedades de este Organismo dentro de los límites de la parcela ni en su proximidad por lo que no habrá afecciones a las mismas.”

C) Dirección General de Medio Ambiente: En fecha 25 de noviembre de 2025 tuvo entrada en el Registro General de esta Ayuntamiento con número 56207 Informe de la Dirección General de Medio Ambiente, que concluye lo siguiente:

“... no se prevé que Modificación puntual del PGM de Molina de Segura. Cambio de calificación de la parcela de uso residencial con referencia catastral 8136118XH5183E0001EK de norma zonal “UR5” a “UR3”-San Miguel, pueda causar efectos significativos, siempre que se lleven a cabo, además de las medidas puestas de manifiesto en el documento ambiental, las siguientes medidas que minimizarían los efectos ambientales de esta Modificación de Planeamiento sobre aspectos de competencia de esta Dirección General:

Se tendrán en consideración medidas para evitar los daños a las personas, bienes y medio ambiente.

En la ejecución de las obras que deriven de esta Modificación de Planeamiento se deberá cumplir con lo establecido en la normativa sectorial vigente sobre atmósfera, residuos, suelos contaminados y vertidos.

Los vertidos al alcantarillado o a Dominio Público Hidráulico, que surjan de los proyectos que se deriven de la aplicación de la Modificación puntual del PGM de Molina de Segura. Cambio de calificación de la parcela de uso residencial con referencia catastral 8136118XH5183E0001EK de norma zonal “UR5” a “UR3”-San Miguel, deberán de ser autorizados por el Ayuntamiento de Molina de Segura o la Confederación Hidrográfica del Segura (CHS), respectivamente.





Ayto. de Molina de Segura
(Murcia)

Calidad del aire

Se deberá garantizar la compatibilidad de la actuación prevista con los usos existentes y las personas, evitando de manera especial las potenciales molestias que pueden ocasionarse a los vecinos o lugares en que se ejerzan actividades económicas. Asimismo, se considerará la sinergia que produzcan diferentes actividades que se puedan desarrollar.

Se deberá considerar el Plan de Mejora de la Calidad del Aire la Región de Murcia 2016-2018, aprobado mediante Resolución de 20 de enero de 2016, de la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental, por la que se hace pública la aprobación del Plan de Mejora de la Calidad del Aire de la Región de Murcia 2016-2018 (B.O.R.M. 12/02/2016)

Residuos

Con carácter general, en los proyectos que se deriven de la aplicación de la Modificación puntual del PGMO de Molina de Segura. Cambio de calificación de la parcela de uso residencial con referencia catastral 8136118XH5183E0001EK de norma zonal "UR5" a "UR3"-San Miguel, estarán sujetos a los requisitos establecidos en la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, en el Real Decreto 1055/2022, de 27 de diciembre, de envases y residuos de envases, con la Ley 4/2009, de 14 de Mayo, de Protección Ambiental Integrada, con la demás normativa vigente que le sea de aplicación y con las obligaciones emanadas de los actos administrativos tanto precedentes como posteriores, otorgados para su funcionamiento y normas que se establezcan reglamentariamente en la materia que le sean de aplicación.

Los residuos generados serán gestionados de acuerdo con la normativa en vigor, entregando los residuos producidos a gestores autorizados para su valorización, o eliminación y de acuerdo con la prioridad establecida por el principio jerárquico de residuo; en consecuencia, con arreglo al siguiente orden: prevención, preparación para la reutilización, reciclado, otro tipo de valorización (incluida la valorización energética) y la eliminación, en este orden y teniendo en cuenta la mejor técnica disponible. Para lo cual previa identificación, clasificación, o caracterización -en su caso- serán segregados en origen, no se mezclarán ni diluirán entre sí ni con otras sustancias o materiales y serán depositados en envases seguros y etiquetados.

Los proyectos de desarrollo, de la Modificación puntual del PGMO de Molina de Segura. Cambio de calificación de la parcela de uso residencial con referencia catastral 8136118XH5183E0001EK de norma zonal "UR5" a "UR3"-San Miguel, estarán sujetos a lo establecido en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición y de acuerdo con su artículo 5, dispondrá de un plan que refleje las medidas adoptadas para dar cumplimiento a las obligaciones que incumban en relación con los residuos de construcción y demolición que se vayan a producir en la obra, formando éste parte de los documentos contractuales de la misma. Se incluirá un estudio de gestión de residuos de construcción y demolición, que contendrá como mínimo lo indicado en el Art. 4.1.a) del R.d. 105/2008.

Así mismo, todos los residuos generados:

» Deben ser envasados, en su caso etiquetados, y almacenados de modo separado en fracciones que correspondan, como mínimo según cada uno de los epígrafes de seis dígitos de la Lista Europea de Residuos vigente (LER).

» El almacenamiento de residuos peligrosos se realizará en condiciones adecuadas de higiene y seguridad, impidiendo la entrada de agua de lluvia, sobre solera impermeable, disponiendo de sistemas de retención para la recogida de derrames, y cumpliendo con las medidas en materia de seguridad marcadas por la legislación vigente; además no podrán ser almacenados los residuos no peligrosos por un periodo superior a dos años cuando se destinen a un tratamiento de





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

valorización o superior a un año, cuando se destinen a un tratamiento de eliminación y en el caso de los residuos peligrosos por un periodo superior a seis meses, indistintamente del tratamiento al que se destine.

» Las condiciones para la identificación, clasificación y caracterización, en su caso, etiquetado y almacenamiento darán cumplimiento a lo establecido en la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, el REGLAMENTO (UE) N° 1357/2014 DE LA COMISIÓN y la DECISIÓN DE LA COMISIÓN 2014/955/UE, ambas de 18 de diciembre de 2014.

» Con el objetivo de posibilitar la trazabilidad hacia las operaciones de tratamiento final más adecuadas, se han de seleccionar las operaciones de tratamiento que según la legislación vigente, las operaciones de gestión realizadas en instalaciones autorizadas en la Región o en el territorio nacional, o –en su caso- a criterio del órgano ambiental autonómico de acuerdo con los recursos contenidos en los residuos, resulten prioritarias según la Jerarquía de residuos establecida en el artículo 8 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, en según el siguiente orden de prioridad: prevención, preparación para la reutilización, reciclado, otro tipo de valorización, incluida la valorización energética y eliminación atendiendo a que:

1. Todos los residuos deberán tratarse de acuerdo con el principio de jerarquía de residuos. No obstante, podrá apartarse de dicha jerarquía y adoptar un orden distinto de prioridades en caso de su justificación ante el órgano ambiental autonómico (y previa aprobación por parte de éste), por un enfoque de “ciclo de vida” sobre los impactos de generación y gestión de esos residuos y en base a:

- Los principios de precaución y sostenibilidad en el ámbito de la protección medioambiental.
- La viabilidad técnica y económica.
- Protección de los recursos
- El conjunto de impactos medioambientales sobre la salud humana, económicos y sociales.
-

2. Los residuos deberán ser sometidos a tratamiento previo a su eliminación salvo que se justifique ante el órgano ambiental autonómico (y previa aprobación por parte de ésta) de que dichos tratamientos, no resulta técnicamente viables o quede justificado por razones de protección de la salud humana y del medio ambiente de acuerdo con el artículo 27.1 de la Ley 7/2022, de 8 de abril.

Protección de los suelos

Con carácter general, se estará a lo dispuesto en el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, en su caso, a la legislación autonómica de su desarrollo y la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, y además en los proyectos que se deriven de la aplicación de la Modificación Puntual del PGMO n° 87 de Molina de Segura:

» No se dispondrá ningún envase, depósito o almacenamiento de residuos sobre el mismo suelo o sobre una zona conectada a red de recogida y evacuación de aguas.

» En las áreas donde se realice la carga, descarga, manipulación, almacenamiento, u otro tipo de operación con materiales contaminantes o residuos que puedan trasladar constituyentes





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

contaminantes de carácter peligroso a las aguas o al suelo, será obligada la adopción de un sistema pasivo de control de fugas y derrames específico para los mismos.

» Los residuos producidos tras una fuga, derrame o un accidente (incendio y consiguientes operaciones de extinción, etc.), así como los materiales contaminantes procedentes de operaciones de mantenimiento, reparación, limpieza, lavado, etc., de instalaciones, vehículos, recipientes o cualquier otro equipo o medio utilizado serán controlados, recogidos y tratados, recuperados o gestionados de acuerdo con su naturaleza.

Los proyectos de desarrollo observarán en todo momento los principios de respeto al medio ambiente comunes a toda obra civil, como son evitar la emisión de polvo, ruido, vertidos de maquinaria por mantenimiento, etc.”

D) Demarcación de Carreteras del Estado en Murcia: En fecha 28 de noviembre de 2025 tuvo entrada en el Registro General de este Ayuntamiento con nº 56918, informe emitido en fecha 25 de noviembre de 2025, en cual concluye que:

“Una vez estudiado el expediente, se comprueba que el perímetro que delimita la parcela de uso residencial con referencia catastral 8136118XH5183E0001EK, está situado fuera de las zonas de protección de la Red de Carreteras del Estado y del ámbito de influencia de las carreteras que la integran, y, por tanto, esta Administración no es competente para informar sobre el Documento Ambiental Estratégico ni el Documento de Avance de la Modificación Puntual del PGMO de Molina de Segura “

E) Dirección General de Ordenación del Territorio y Arquitectura: En fecha 2 de diciembre de 2025 tuvo entrada en el Registro General de este Ayuntamiento con nº 57296, informe de los siguientes servicios:

1. Servicio de Ordenación del Territorio y Cartografía: Informe emitido en fecha 21 de noviembre de 2025, en cual concluye que:

“Desde las competencias en Ordenación del Territorio no se realizan observaciones.”

2. Servicio de Urbanismo: Informe emitido en fecha 27 de octubre de 2025, que señala lo siguiente:

“El Documento Ambiental Estratégico, conforme el art. 22 del RDL 7/2015 y el Real Decreto 1367/2007, debe incluir la siguiente documentación:

- *Mapas de peligrosidad y de riesgos, cuyo contenido puede consultarse en la Guía metodológica para la elaboración de cartografías de riesgos naturales en España, <https://www.icog.es/TyT/index.php/2015/04/guia-metodologica-para-la-elaboracion-de-cartografias-de-riesgos-naturales-en-espana/>.*

- *Delimitación de la zonificación acústica del ámbito.*

Así mismo, en la fase de consultas, deberán recabarse al menos lo siguientes informes, cuando sean preceptivos y no hubieran sido ya emitidos e incorporados al expediente ni deban emitirse en una fase posterior de conformidad con su legislación reguladora:

- *el de la Administración hidrológica sobre la existencia de recursos hídricos necesarios para satisfacer las nuevas demandas y sobre la protección del dominio público hidráulico;*
- *los de las Administraciones competentes en materia de carreteras y demás infraestructuras afectadas, acerca de dicha afección y del impacto de la actuación sobre la capacidad de servicio de tales infraestructuras;*





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

- el informe del Servicio de Ordenación del Territorio de esta Dirección General.
- En relación con el marco urbanístico, la propuesta deberá justificar su coherencia con las determinaciones del planeamiento general, y el cumplimiento de la siguiente normativa:*
- La Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia (LOTURM).
 - El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación urbana.
 - 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 utilización de los espacios públicos urbanizados.
 - El Decreto 177/2024, de 12 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad Universal de la Región de Murcia.
- El documento deberá someterse a informe de esta dirección tras la aprobación inicial, momento en el que se valorarán, conforme determina la LOTURM, los aspectos de legalidad y oportunidad territorial del plan."*

F) Dirección General del Agua: En fecha 2 de diciembre de 2025 tuvo entrada en el Registro General de este Ayuntamiento con nº 57297 Informe de fecha 27 de noviembre de 2025, cuyas conclusiones son las siguientes:

"Vista la documentación relativa al documento del plan y al documento ambiental estratégico, con las medidas de prevención, corrección, compensación y seguimiento indicadas, no es previsible que, dentro del ámbito de las competencias de esta Dirección General del Agua, el plan "Modificación puntual del P.G.M.O. de Molina de Segura: cambio de calificación de la parcela de uso residencial con ref. catastral 8136118XH5183E0001EK de norma zonal "UR5" a "UR3-San Miguel" pueda tener efectos significativos adversos sobre el medio ambiente."

G) Dirección General de Patrimonio Cultural: En fecha 9 de diciembre de 2025 tuvo entrada en el Registro General de este Ayuntamiento con nº 58148 informe del Servicio de Patrimonio Histórico de esa Dirección General emitido en fecha 3 de diciembre del mismo con nº de referencia URB 170/2025 para dar respuesta a la consulta realizada, y que concluye lo siguiente:

"La Modificación Puntual referida no afecta a la actual valoración desde el punto de vista del patrimonio arqueológico."

H) Dirección General de Patrimonio Natural y Acción Climática: En fecha 25 de febrero de 2026 ha tenido entrada en el Registro General de este Ayuntamiento con nº 9353, tres Informes emitidos por distintos Servicios de la citada Dirección General, siendo estos los siguientes:

1. Informe del Servicio de Gestión y Protección Forestal (Subdirección General de Montes, Caza y Pesca Fluvial) con referencia AF20250225:

En el citado informe de fecha 11 de diciembre de 2025, se hace constar que la totalidad de los terrenos afectados por la modificación evaluada están calificados en el planeamiento municipal como "Suelo Urbano" y no tienen la consideración de "Monte" conforme a la Ley 21/2015, de 20 de julio, por la que se modifica la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, y a la Ley 3/2020, de 27 de julio, de Recuperación y Protección del Mar Menor, por lo que están fuera de su ámbito competencial.





Ayto. de Molina de Segura
(Murcia)

Asimismo establece que el Plan evaluado no está afectado por las determinaciones de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

2. Informe cartográfico de la Subdirección General de Biodiversidad, Áreas Protegidas y Acción Climática con referencia SI20250151, emitido en 11 de febrero de 2026, en el cual se realiza la siguiente conclusión:

“Por tanto, en respuesta a la solicitud de consultas a las administraciones públicas afectadas, por la Secretaría General de Medio Ambiente, en su condición de órgano ambiental, en virtud del artículo 30 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, se INFORMA que, en el ámbito de las competencias atribuidas a esta Subdirección General de Biodiversidad, Áreas Protegidas y Acción Climática, y una vez realizado el análisis de afecciones Modificación puntual del PGM de Molina de Segura. Cambio de parcela 8136118XH5183E0001EK de uso residencial de norma zonal UR5 a UR3-San Miguel (Exp.CEA20250057), sobre la biodiversidad, teniendo en cuenta la información aportada por el promotor y la disponible en la Dirección General de Patrimonio Natural y Acción Climática, SE CONCLUYE que NO se prevé que, la actuación tal y como está planteada, provoque efectos adversos significativos sobre los elementos del medio natural competencia de esta Subdirección General de Biodiversidad, Áreas protegidas y Acción Climática.

No obstante el promotor, deberá realizar una prospección previa antes de ejecutar cualquier actuación sobre el terreno de la parcela que garantice la no afección a ejemplares de flora protegida incluidas en el Decreto nº 50/2003 de mayo, por el que se crea el Catálogo de Flora Protegida Silvestre de la Región de Murcia y se dictan normas para el aprovechamiento de diversas especies forestales (posible presencia de ejemplares con la categoría de I.E.).”

3. Informe en relación con el cambio climático de la Subdirección General de Biodiversidad, Áreas Protegidas y Acción Climática, con referencia CEA20250057, emitido en fecha 12 de febrero de 2026, el cual concluye que:

“A la vista de las características de la “MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGM DE MOLINA DE SEGURA. CAMBIO DE CALIFICACIÓN DE LA PARCELA DE USO RESIDENCIAL CON REFERENCIA CATASTRAL 8136118XH5183E0001EK DE NORMA ZONAL UR5 A UR3-SAN MIGUEL” y las recomendaciones y obligaciones legales relacionadas con la mitigación y adaptación al cambio climático, no se prevé la existencia de efectos significativos sobre el cambio climático. No obstante, se considera conveniente que el citado Plan incorpore en la normativa que regule la ejecución del mismo (normas urbanísticas, ordenanza, etc.) las medidas señaladas en el apartado TERCERO del presente informe como condiciones en relación con el cambio climático al objeto de reducir y/o compensar su contribución al cambio climático, reducir costes de adaptación futuros y mejorar la sostenibilidad ambiental de las actuaciones a desarrollar amparadas en el presente Plan. Estas medidas deberán incorporarse en los proyectos definitivos que se implanten en el ámbito del presente Plan y deberán ser implementadas, adecuándose a cada tipo concreto de actuación y a sus circunstancias específicas, teniendo en cuenta criterios técnicos, económicos y funcionales (eficacia y efectividad).

Así mismo, cabe recordar que el presente Plan deberá considerar la vulnerabilidad de las actuaciones contempladas ante impactos del cambio climático (<https://ericc.adaptecca.es/>) e integrar las medidas pertinentes de resiliencia frente a estos impactos en su caso, al objeto de garantizar la viabilidad de las actuaciones a desarrollar.





Ayto. de Molina de Segura
(Murcia)

3 MEDIDAS QUE INCORPORAR.

Medida 1. Cálculo, reducción y/o compensación de las emisiones de directa responsabilidad (alcance 1 de la huella de carbono), en la fase de ejecución de las obras.

Se deben contemplar medidas y modos de construcción que aporten menos emisiones en la fase de construcción (obras) mediante la aplicación de medidas técnicas y de diseño y, si lo anterior no es viable, al menos compensar las emisiones que no se han podido reducir. Así mismo, cabe recordar que la normativa requiere la utilización de materiales y técnicas de construcción que contribuyan al ahorro energético. En consecuencia, se debe cuantificar la huella de carbono de alcance 1 asociada a las emisiones de la ejecución material de las obras de edificación e incorporar el objetivo de conseguir una reducción y/o compensación de al menos el 37,7%2 de las citadas emisiones. La cuantificación3, reducción y/o compensación (ver apartado CUARTO del presente informe) de estas emisiones se concretará mediante la incorporación, en el proyecto de edificación correspondiente, de un anejo específico denominado Cálculo, reducción y/o compensación de emisiones de alcance 1 generadas para dar lugar a las obras, con detalle suficiente.

Medida 2. Captura, almacenamiento y aprovechamiento del agua de lluvia.

Los proyectos asociados a las licencias de edificación, siempre que sea funcional y salvo inviabilidad debidamente justificada, incorporarán medidas que permitan la captura, almacenamiento y aprovechamiento del agua de lluvia de la totalidad o mayor parte de las cubiertas de los edificios, aparcamiento y demás zonas impermeabilizadas incluidas en el proyecto correspondiente. La recogida de pluviales debe permitir su almacenamiento y su aprovechamiento y facilitar el objetivo de que la red general de pluviales vierta en condiciones normales la menor cantidad de agua de lluvia directamente a la red general de alcantarillado municipal. Lo anterior se concretará mediante la incorporación, en el proyecto de edificación correspondiente, de un anejo específico denominado Captura y aprovechamiento el agua de lluvia, con detalle suficiente.

Medida 3. Los proyectos de edificación deberán diseñarse para reducir el consumo energético y aplicar todas las posibilidades de producción de energía de origen renovable (más allá de la exigida para compensar emisiones).

De acuerdo con lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación, todos los edificios nuevos de titularidad privada habrán de incluir en su proyecto los elementos que permitan demostrar que se ha proyectado para ser “edificios de consumo de energía casi nulo”. Esta obligación de “consumo de energía casi nulo” es, desde el 24 de septiembre de 2020, exigible a cualquier nueva construcción de edificios e intervenciones en los existentes que requieran licencia de obras. La exigencia de “edificio de consumo casi nulo” solo alcanza a la fase de funcionamiento o vida útil del edificio una vez construido. Sin embargo, se deberían contemplar medidas y modos de construcción que aporten menos emisiones en la fase de construcción (obras) y, si lo anterior no es viable, al menos compensar las emisiones que no se han podido reducir, tal y como se ha señalado anteriormente. Igualmente, se deben contemplar medidas para la adaptación y resiliencia al cambio climático.

En relación con el consumo energético, se deben impulsar medidas de eficiencia energética (iluminación, climatización, equipos, etc.), potenciando el uso de energías renovables (energía fotovoltaica, aerotermia, energía solar térmica, etc.) y minimizando los consumos energéticos (aprovechamiento de la ventilación y la luz natural, iluminación eficiente, sistemas de control de iluminación, equipos eléctricos y electrónicos de bajo consumo, implantación de sistemas de





Ayto. de Molina de Segura
(Murcia)

control de consumos, aislamiento térmico de fachadas, soleras y cubiertas, incorporar elementos de sombreado, etc.). Cabe recordar que la normativa en materia de edificación requiere la utilización de materiales y técnicas de construcción que contribuyan al ahorro energético (Real Decreto 450/2022, de 14 de junio, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo; Documento Básico DB-HE de "Ahorro de Energía" del Código Técnico de la Edificación), así como la introducción de sistemas de generación de energía procedente de fuentes renovables (Documento Básico DB-HE de "Ahorro de Energía" del Código Técnico de la Edificación). En este contexto, el proyecto de edificación deberá incorporar, salvo inviabilidad debidamente justificada, la instalación de energía solar fotovoltaica o cualquier otro tipo de renovables en el ámbito del proyecto que permita el autoconsumo de energía. Se deberán primar aquellas opciones que no consuman suelo, como por ejemplo la instalación en las cubiertas de edificios o pérgolas para aparcamiento y sombreado en el ámbito del proyecto de edificación, que permitan disminuir el gasto energético. Lo anterior se concretará mediante la incorporación, en el proyecto de edificación correspondiente, de un anejo específico denominado Generación y consumo de energías renovables, con detalle suficiente. En todo caso, se debe adaptar el programa funcional del edificio a las características del emplazamiento y condicionantes climatológicos del mismo, así como contemplar medidas para la adaptación y resiliencia al cambio climático en su caso.

Medida 4. Los proyectos de edificación deberán implantar infraestructuras para facilitar la electromovilidad.

En relación con la concesión de licencias de edificación que cuenten con una zona destinada a aparcamiento (ya sea interior o exterior adscrita al edificio), se tomará en consideración la necesidad de contribuir a facilitar la electromovilidad mediante, entre otros, la implantación de infraestructuras de recarga de vehículos eléctricos, conforme a la normativa (Real Decreto 450/2022, de 14 de junio, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo). Estas exigencias son diferentes en función de que los edificios se destinen a un uso residencial privado o a otros usos distintos de este. También la normativa regula la exigencia de infraestructura de recarga de vehículos eléctricos en aparcamientos no asociados a un edificio (Real Decreto-ley 29/2021, de 21 de diciembre, por el que se adoptan medidas urgentes en el ámbito energético para el fomento de la movilidad eléctrica, el autoconsumo y el despliegue de energías renovables). Lo anterior se concretará mediante la incorporación, en el proyecto correspondiente, de un anejo específico denominado Facilitar la electromovilidad, con detalle suficiente.

4 COMPENSACIÓN DE EMISIONES.

Cabe señalar que se priorizarán las opciones de reducción de emisiones frente a las de compensación de emisiones. La compensación de emisiones que no hayan podido ser reducidas se planteará mediante emisiones evitadas: energías renovables o cualquier otro tipo de acción, especialmente aquellas relacionadas con la eficiencia en el uso de recursos (energía, agua, materiales, etc.) y el fomento de medidas de economía circular; o mediante una absorción equivalente a la reducción de emisiones necesaria (creación de sumideros). Dentro de las opciones de compensación por emisiones evitadas son de especial interés aquellas que son ecoeficientes (es decir son económicamente favorables además de ambientalmente correctas) como son las basadas en energías renovables. La compensación a través de energías renovables tiene además de ventajas económicas, entre otras la ventaja de la fácil comprobación de su instalación y la previsibilidad del rendimiento de la compensación. Cuando la compensación se lleve a cabo mediante emisiones evitadas a través de la instalación de energía solar fotovoltaica,





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

se deberá primar aquellas opciones que no consuman suelo. Con respecto a la absorción en sumideros como opción de compensación, se considerarán preferentemente los tipos de sumideros y metodologías de cálculo para cuantificar la compensación que utiliza actualmente el Registro Nacional de Huella de Carbono, incluyendo factores de absorción oficiales. De la misma forma, para estimar las emisiones evitadas se utilizarán los factores de emisión oficiales y, preferentemente, los utilizados por el referido Registro Nacional y Proyectos Clima."

Cuarto: Aplicación de los criterios del Anexo V para determinar su sometimiento a evaluación ambiental ordinaria.

Una vez analizada la documentación que obra en el presente expediente, considerando las respuestas a las consultas realizadas y de conformidad con los criterios establecidos en el artículo 31 (Anexo V) de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, se deben tener en cuenta las siguientes consideraciones para determinar la necesidad o no de sometimiento del Plan Especial al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria prevista en dicha Ley:

1. Las características de los planes y programas, considerando en particular:

a) La medida en que el plan o programa establece un marco para proyectos y otras actividades, bien en relación con la ubicación, naturaleza, dimensiones, y condiciones de funcionamiento o bien en relación con la asignación de recursos.

La parcela objeto de la presente modificación puntual tiene una superficie total de 468 m², y está calificada como parcela urbana de uso residencial con aplicación de la ordenanza UR-5 (Unifamiliar Adosada). En la parcela existen varias construcciones de poco valor y sin uso, como una antigua vivienda, un cobertizo anexo, una construcción en estado de ruina, así como una valla con muro de bloque y malla electrosoldada en mal estado de conservación. Los viales que rodean a la parcela se encuentran urbanizados y disponen de los servicios urbanísticos previstos en la legislación. La parcela tiene un uso actual nulo, donde las edificaciones existentes y el vallado perimetral están en mal estado o en ruina.

La modificación puntual propuesta plantea cambiar la calificación de la parcela de UR5 (Unifamiliar adosada) a UR3-SAN MIGUEL (Manzana cerrada-C/ San Miguel), que es una ordenanza basada en la ordenanza UR3 (Manzana cerrada) del artículo 57 de las NNUU del PGMO, pero introduciendo algunas particularidades, como una limitación de la edificabilidad para que sea la misma que en el planeamiento vigente y la de limitar la altura máxima a 3 plantas con independencia de la anchura de los viales que rodean la parcela, para que la altura máxima sea equivalente a la de dos plantas más ático permitida en la ordenanza de las parcelas y manzanas del entorno (UR5), lo que permitirá la implantación del pequeño y mediano comercio en la planta baja (servicios de proximidad para la ciudadanía) y de nuevas viviendas colectivas a precios más asequibles que las unifamiliares, sin perder la coherencia con el planeamiento vigente.

En cualquier caso, cualquier proyecto desarrollado en dicha parcela una vez sea aprobada la modificación propuesta, deberá contar con el pronunciamiento ambiental con carácter previo a su aprobación exigido por la legislación vigente.

b) La medida en que el plan o programa influye en otros planes o programas, incluidos los que estén jerarquizados.

Según el Documento Ambiental la modificación no ocasionará efectos o afecciones a planes sectoriales o territoriales concurrentes, ni a una planificación posterior.



Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación (CSV): 16340501344460306340
Dirección de validación del CSV: <https://sedeelectronica.molinadesegura.es/validacion-de-documentos/>
Plaza de España s/n. 30500 Molina de Segura (Murcia) - CIF: P-3002700G - N.º Teléfono 968388500

Página 12 de 26





Ayto. de Molina de Segura
(Murcia)

c) La pertinencia del plan o programa para la integración de consideraciones ambientales, al objeto, en particular, de promover el desarrollo sostenible.

El Documento Ambiental incluye medidas de protección del medio ambiente en fase de ejecución y funcionamiento de las nuevas edificaciones para una adecuada integración del desarrollo sostenible en el ámbito de estudio. No obstante, se amplían dichas medidas con el resultado de las consultas efectuadas y las propuestas por este órgano ambiental.

d) Problemas ambientales significativos relacionados con el plan o programa.

Según el análisis efectuado en el Documento Ambiental, no se esperan problemas ambientales significativos negativos. Los impactos identificados en el Documento Ambiental se pueden considerar compatibles, y en todo caso, se adoptarán medidas para cada uno de ellos durante la ejecución y puesta en funcionamiento conforme al seguimiento ambiental descrito en el mismo.

e) La pertinencia del plan o programa para la implantación de la legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente como, entre otros, los planes o programas relacionados con la gestión de residuos o la protección de los recursos hídricos.

Dadas las características de la modificación no se espera que tenga influencia en normativa relacionada con dichas materias.

2. Las características de los efectos y del área probablemente afectada, considerando en particular:

a) La probabilidad, duración, frecuencia y reversibilidad de los efectos.

Respecto a la probabilidad, duración, frecuencia y reversibilidad de los efectos negativos se considera serán permanentes.

b) El carácter acumulativo de los efectos.

Teniendo en cuenta el objeto de la modificación no se esperan efectos acumulativos.

c) El carácter transfronterizo de los efectos.

Dado el objeto de la modificación no habrán efectos transfronterizos.

d) Los riesgos para la salud humana o el medio ambiente.

La parcela objeto de la presente modificación puntual se ubica en el interior de un núcleo urbano, en una zona carente de vegetación. En su entorno, la única vegetación existente es la de los jardines urbanos más cercanos y la de arbolado de alineación de viales.

Por las características propias de la modificación que se propone, se descarta que la misma pueda tener efectos significativos sobre la salud humana en los términos previstos por la normativa de evaluación ambiental.

e) La magnitud y el alcance espacial de los efectos (área geográfica y tamaño de la población que puedan verse afectadas).

El área afectada se corresponde con un sector de suelo urbano, urbanizado y consolidado. No existe un posible efecto significativo sobre la vegetación y fauna en la parcela, debido a que la parcela objeto de la presente modificación carece de cualquier tipo de vegetación natural espontánea ni fauna presente en la misma. La zona ha perdido los valores naturales que la caracterizaban.





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

Los posibles efectos se consideran compatibles con la ejecución de medidas propuestas en el Documento Ambiental. Los terrenos se sitúan en núcleo urbano, siendo coherente la modificación propuesta con los usos de las zonas limítrofes.

f) El valor y la vulnerabilidad del área probablemente afectada a causa de:

1º La características naturales especiales.

El área afectada por la modificación puntual no cuenta con características naturales especiales y carece de los valores naturales que la caracterizaban en el pasado.

2º Los efectos en el patrimonio cultural.

El informe emitido por el Servicio de Patrimonio Histórico pone de manifiesto que “la modificación puntual referida no afecta a la actual valoración desde el punto de vista del patrimonio arqueológico”.

3º La superación de valores límite o de objetivos de calidad ambiental.

No se espera que la modificación propuesta produzca superación de valores límite u objetivos de calidad ambiental.

4º La explotación intensiva del suelo.

No se ha puesto de manifiesto por ninguna de las Administraciones consultadas en los informes recibidos durante la fase de consultas que el área afectada suponga explotación intensiva del suelo.

5º Los efectos en áreas o paisajes con rango de protección reconocido en los ámbitos nacional comunitario o internacional.

Según se desprende del Documento Ambiental así como de los informes recabados durante la fase de consultas, no está afectado por las determinaciones de la Ley de Montes ni la Ley de Vías Pecuarias, sus efectos sobre el cambio climático no son significativos, no se detectan afecciones directas o indirectas sobre la Red Natura 2000, no hay constancia de especies de flora y fauna protegidas, no hay árboles monumentales ni lugares de interés botánico y no existen espacios con alto valor paisajístico.

Conclusión del análisis ambiental efectuado:

Como conclusión, y teniendo en cuenta todo lo anteriormente expuesto, de conformidad con los criterios establecidos en el Anexo V y la valoración de las consultas recibidas, se considera que la modificación puntual que nos ocupa, no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente derivados de su aplicación, siempre y cuando, la modificación a aprobar y el Informe Ambiental Estratégico, tengan en consideración, los términos recogidos en las medidas ambientales del presente informe.

Las medidas ambientales recogidas en este Informe Ambiental Estratégico son aplicables a los subsiguientes proyectos que se desarrollen, debiendo los promotores de los proyectos recogerlas como suyas, en la medida que les afecte, teniendo en cuenta además el Programa de Vigilancia Ambiental y el listado de comprobación que se adopte junto a la aprobación de la modificación puntual así como las contenidas en los propios documentos urbanísticos y en el Documento Ambiental Estratégico.

Seguimiento y vigilancia del Informe Ambiental Estratégico:



Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación (CSV): 16340501344460306340
Dirección de validación del CSV: <https://sedeelectronica.molinadesegura.es/validacion-de-documentos/>
Plaza de España s/n. 30500 Molina de Segura (Murcia) - CIF: P-3002700G - N.º Teléfono 968388500
Página 14 de 26





Ayto. de Molina de Segura
(Murcia)

Conforme al artículo 51.1 de la ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, “el órgano sustantivo deberá realizar un seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación o ejecución de los planes y programas que adopte para, entre otras cosas, identificar con prontitud los efectos adversos no previstos y permitir llevar a cabo las medidas adecuadas para evitarlos.

A estos efectos, el promotor remitirá al órgano sustantivo, en los términos establecidos a continuación, un informe de seguimiento sobre el cumplimiento del informe ambiental estratégico. El informe de seguimiento incluirá un listado de comprobación de las medidas previstas en el programa de vigilancia ambiental. El programa de vigilancia ambiental y el listado de comprobación se harán públicos en la sede electrónica del órgano sustantivo.”

El promotor, con carácter previo a la aprobación definitiva de la modificación puntual, deberá incluir entre su documentación un programa de vigilancia ambiental y un listado de comprobación de las medidas recogidas en el presente Informe Ambiental Estratégico. Asimismo, incluirá un Informe de seguimiento, en el que se describirán cómo se han tenido en cuenta dichas medidas en la propuesta final de la ejecución del Plan especial que se vaya a aprobar. El programa de vigilancia ambiental y el listado de comprobación se harán públicos en la sede electrónica del órgano sustantivo.

Dada la naturaleza de la modificación puntual, visto el Documento Ambiental, y las conclusiones de las consultas efectuadas, y al objeto de la elaboración del Informe de seguimiento, el programa de vigilancia ambiental y el listado de comprobación establecido en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, se establecen una serie de medidas de obligado cumplimiento que quedan recogidas a continuación:

- MEDIDAS AMBIENTALES -

A continuación se establecen las medidas ambientales a tener en consideración recogidas en las aportaciones en fase de consultas a las Administraciones públicas consultadas y personas interesadas así como otras derivadas de este órgano ambiental con la finalidad de que sean tenidas en cuenta por el órgano sustantivo para la aprobación de la modificación puntual y sirvan de base para el seguimiento ambiental del mismo sin perjuicio del seguimiento ambiental a realizar según el Informe Ambiental Estratégico.

En la normativa urbanística y de edificación de la modificación puntual que sea aprobada se deberán incluir todas las especificaciones sobre las medidas de carácter ambiental (preventivas, correctoras y de seguimiento) recogidas en el Documento Ambiental Estratégico, así como las indicadas en el Informe Ambiental Estratégico.

Las medidas correctoras van dirigidas a los proyectos derivados de la modificación puntual, por ello, junto con el proyecto o documentación técnica que sirva de base para la aprobación, autorización u otro instrumento habilitante para los proyectos que se deriven del mismo, se deberá aportar, entre la documentación que se requiera conforme al trámite administrativo que le aplique, un anexo firmado por técnico competente (informe de seguimiento) en el que describa cómo ha llevado a cabo la integración de los aspectos y las condiciones ambientales derivados del proceso de evaluación ambiental de la modificación puntual que les sean aplicables a cada proyecto, teniendo en cuenta para ello el programa de vigilancia ambiental y el listado de comprobación que se adopten junto a la aprobación de la modificación puntual así como una propuesta de programa de vigilancia ambiental en el que se describan las medidas previstas y la forma de realizar el correspondiente seguimiento durante las obras, y que se presentará ante el órgano sustantivo.





Ayto. de Molina de Segura
(Murcia)

Este Servicio de Medio Ambiente no valorará aquellos condicionantes o requisitos ambientales que se deriven como consecuencia del presente proceso de evaluación ambiental estratégica llevado a cabo en aquellas materias o ámbitos que no tenga atribuidos entre sus competencias, debiendo requerirse informe a la Administración pública o Servicio competente en cada materia.

I. MEDIDAS AMBIENTALES ESTABLECIDAS POR EL ÓRGANO AMBIENTAL

Sin perjuicio de las medidas ya contempladas en el Documento Ambiental Estratégico que sirve para el trámite de evaluación ambiental en todo aquello que no se oponga a las medidas establecidas en el presente informe.

a) Medidas de carácter general

- Se deberán incorporar a las normas urbanísticas todos aquellos condicionantes y requerimientos puestos de manifiesto por las Administraciones consultadas así como las medidas recogidas en el Documento Ambiental Estratégico.*
- En la ejecución de las obras que se deriven de la modificación puntual, se deberá cumplir con lo establecido en la normativa sectorial vigente sobre atmósfera, ruido, residuos, suelos contaminados y vertidos.*
- Los proyectos que se deriven del desarrollo de la modificación puntual, deberán someterse en función de su naturaleza y de la normativa vigente, al trámite ambiental que le corresponda.*
- Se deberán aplicar en la norma urbanística y en los proyectos urbanísticos, las medidas relacionadas con el cambio climático a los efectos a contemplar a los factores climáticos y las cuestiones relativas a la adaptación al cambio climático.*

b) Medidas sobre ruido y vibraciones

Se garantizará el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica previstos en la normativa vigente, tal como indican los criterios del anexo V del mencionado Real Decreto.

II. MEDIDAS ESTABLECIDAS POR LAS ADMINISTRACIONES U OTROS ORGANISMOS EN LA FASE DE CONSULTAS.

Se tendrán en consideración las medidas establecidas por las siguientes Administraciones:

- Dirección General de Medio Ambiente. Servicio de información e integración ambiental. (Informe incluido en el apartado C), punto TERCERO: Fase de consultas del presente Informe Ambiental Estratégico).*
- Dirección General de Ordenación del Territorio y Arquitectura. Servicio de Urbanismo. (Informe incluido en el apartado E), punto TERCERO: Fase de consultas del presente Informe Ambiental Estratégico).*
- Dirección General de Biodiversidad, Áreas Protegidas y Acción Climática. (Informe Cartográfico incluido en el apartado H.2. del punto TERCERO: Fase de consultas del presente Informe Ambiental Estratégico).*
- Dirección General de Biodiversidad, Áreas Protegidas y Acción Climática. (Informe en relación al cambio climático incluido en el apartado H.3. del punto TERCERO: Fase de consultas del presente Informe Ambiental Estratégico).*

LEGISLACIÓN APLICABLE.

- Ley 21/2013, de 9 de diciembre de evaluación ambiental.*





Ayto. de Molina de Segura
(Murcia)

- Ley 4/2009, de 14 de mayo de protección ambiental integrada.
- Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.
- Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia.
- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
- Plan General Municipal de Ordenación (PGMO) de Molina de Segura (Publicación BORM 28 de julio de 2006).

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero: El artículo 1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, establece que constituye el objeto de la misma establecer las bases que deben regir la evaluación ambiental de los planes, programas y proyectos que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente, garantizando un elevado nivel de protección ambiental, con el fin de promover un desarrollo sostenible.

Segundo: El artículo 6.2 a) del citado texto normativo especifica que las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior y el apartado b) del mismo artículo establece que los planes y programas mencionados en el apartado 6.1 de la citada ley, que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión serán objeto de una evaluación estratégica simplificada, cuyo procedimiento se regula en los artículos 29 a 32, y de conformidad con los criterios establecidos en el anexo V.

Tercero: A su vez, la Disposición adicional primera de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia, establece en su apartado 2 b), que serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada los instrumentos, estrategias o planes mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal de zonas de reducida extensión.

Cuarto: Por lo tanto, se considera que la aprobación de la Modificación Puntual del PGMO de Molina de Segura, cambio de Calificación de la parcela de uso residencial con referencia catastral 8136118xh5183e0001ek de norma zonal "UR5" a "UR3-San Miguel, promovida por la mercantil HPM INMOSERVICIOS S.L. con CIF: B-56751225 se encuentra encuadrado en el artículo 6.2 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Quinto: El artículo 173 de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia, establece en su apartado 2 que "las modificaciones de planeamiento general pueden ser estructurales o no estructurales, según su grado de afección a los elementos que conforman la estructura general y orgánica y el modelo territorial, teniendo en cuenta su extensión y repercusión sobre la ordenación vigente. A estos efectos se consideran modificaciones estructurales las que supongan alteración sustancial de los sistemas generales, del uso global del suelo o aprovechamiento de algún sector o unidad de actuación, en una cuantía superior al treinta por ciento, en cualquiera de dichos parámetros, referida al ámbito de la modificación. También se considerará como estructural la modificación que afecte a más de 50 hectáreas, la reclasificación de suelo no urbanizable y la reducción de las dotaciones computadas por el plan, que no podrá incumplir, en ningún caso, los estándares legalmente establecidos."

Atendiendo a lo expuesto, indicar que la ordenación propuesta no supone una alteración superior al 30% ni de los sistemas generales, del uso global del suelo o del aprovechamiento. Tampoco afecta a un ámbito superior a 50 hectáreas, no comporta reclasificación de suelo no urbanizable





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

(se trata de suelo urbano), y tampoco supone una reducción de las dotaciones computadas por el PGMO. Por tanto, el ajuste de ordenación propuesto se articula a través de una modificación del planeamiento de desarrollo vigente de carácter no estructural.

Sexto: El artículo 102.2 de la Ley 4/2009, de 14 de mayo, de Protección Ambiental Integrada, establece que: "Para los planes y programas y modificaciones de planes y programas cuya elaboración, adopción o aprobación, corresponda íntegramente a las entidades locales, con independencia de que su iniciativa sea pública o privada, en los municipios con población superior a 50.000 habitantes, actuará como órgano ambiental el ayuntamiento correspondiente al ámbito territorial del plan o programa. Tratándose de municipios con población no superior a 50.000 habitantes, el órgano ambiental autonómico, mediante la suscripción del oportuno convenio, podrá delegar en el ayuntamiento el ejercicio de las funciones de órgano ambiental a que se refiere este apartado, cuando el ayuntamiento disponga de medios para llevarlas a cabo."

Séptimo: El procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada para la emisión del informe ambiental estratégico viene regulado en los artículos 29 a 32 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental así como en el artículo 104 y siguientes de la Ley 4/2009, de 14 de mayo, de Protección Ambiental Integrada, habiéndose ajustado el presente expediente al procedimiento legalmente establecido.

A la vista de los antecedentes de hecho y fundamentos jurídicos, de conformidad con los criterios establecidos en el Anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y la Ley 40/2015, de 1 de octubre de Régimen Jurídico del Sector Público, y demás normativa de aplicación, los funcionarios que suscriben proponen a la Junta de Gobierno Local, competente para formular el Informe Ambiental Estratégico, en virtud de la delegación efectuada por Decreto de Alcaldía nº 2023004383 de fecha 22 de junio de 2023, en su apartado cuarto, letra q, la adopción de los siguientes

ACUERDOS:

PRIMERO: Emitir el INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO de Modificación Puntual del PGMO de Molina de Segura, cambio de calificación de la parcela de uso residencial con referencia catastral 8136118XH5183E0001EK de norma zonal "UR5" a "UR3-San Miguel" promovido por la mercantil HPM INMOSERVICIOS S.L. titular del CIF B56751225, determinándose que no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en el presente Informe Ambiental Estratégico, y, por tanto, no debe ser sometido a Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria.

La promotora de la Modificación Puntual del PGMO de Molina de Segura, cambio de calificación de la parcela de uso residencial con referencia catastral 8136118XH5183E0001EK de norma zonal "UR5" a "UR3-San Miguel, deberá cumplir todas las medidas preventivas y correctoras contempladas en el documento ambiental, en tanto no contradigan lo establecido en el presente informe.

A continuación, se indican aquellas medidas del documento ambiental que deben ser modificadas, en su caso, así como aquellas medidas adicionales establecidas como respuesta a informes recibidos en el procedimiento, así como las que se desprenden del análisis técnico realizado, para que no se produzcan afecciones negativas sobre el medio ambiente. Todas ellas son de obligado cumplimiento para la promotora, y serán objeto de seguimiento por el órgano sustantivo, de





Ayto. de Molina de Segura
(Murcia)

conformidad con lo establecido en el artículo 51 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental:

- MEDIDAS AMBIENTALES -

A continuación se establecen las medidas ambientales a tener en consideración recogidas en las aportaciones en fase de consultas a las Administraciones públicas consultadas y personas interesadas así como otras derivadas de este órgano ambiental con la finalidad de que sean tenidas en cuenta por el órgano sustantivo para la aprobación de la modificación puntual y sirvan de base para el seguimiento ambiental del mismo sin perjuicio del seguimiento ambiental a realizar según el Informe Ambiental Estratégico.

En la normativa urbanística y de edificación de la modificación puntual que sea aprobada se deberán incluir todas las especificaciones sobre las medidas de carácter ambiental (preventivas, correctoras y de seguimiento) recogidas en el Documento Ambiental Estratégico, así como las indicadas en el Informe Ambiental Estratégico.

Las medidas correctoras van dirigidas a los proyectos derivados de la modificación puntual, por ello, junto con el proyecto o documentación técnica que sirva de base para la aprobación, autorización u otro instrumento habilitante para los proyectos que se deriven del mismo, se deberá aportar, entre la documentación que se requiera conforme al trámite administrativo que le aplique, un anexo firmado por técnico competente (informe de seguimiento) en el que describa cómo ha llevado a cabo la integración de los aspectos y las condiciones ambientales derivados del proceso de evaluación ambiental de la modificación puntual que les sean aplicables a cada proyecto, teniendo en cuenta para ello el programa de vigilancia ambiental y el listado de comprobación que se adopten junto a la aprobación de la modificación puntual así como una propuesta de programa de vigilancia ambiental en el que se describan las medidas previstas y la forma de realizar el correspondiente seguimiento durante las obras, y que se presentará ante el órgano sustantivo.

Este Servicio de Medio Ambiente no valorará aquellos condicionantes o requisitos ambientales que se deriven como consecuencia del presente proceso de evaluación ambiental estratégica llevado a cabo en aquellas materias o ámbitos que no tenga atribuidos entre sus competencias, debiendo requerirse informe a la Administración pública ó Servicio competente en cada materia.

I. MEDIDAS AMBIENTALES ESTABLECIDAS POR EL ÓRGANO AMBIENTAL

Sin perjuicio de las medidas ya contempladas en el Documento Ambiental Estratégico que sirve para el trámite de evaluación ambiental en todo aquello que no se oponga a las medidas establecidas en el presente informe.

a) Medidas de carácter general

- Se deberán incorporar a las normas urbanísticas todos aquellos condicionantes y requerimientos puestos de manifiesto por las Administraciones consultadas así como las medidas recogidas en el Documento Ambiental Estratégico.*
- En la ejecución de las obras que se deriven de la modificación puntual, se deberá cumplir con lo establecido en la normativa sectorial vigente sobre atmósfera, ruido, residuos, suelos contaminados y vertidos.*
- Los proyectos que se deriven del desarrollo de la modificación puntual, deberán someterse en función de su naturaleza y de la normativa vigente, al trámite ambiental que le corresponda.*





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

- Se deberán aplicar en la norma urbanística y en los proyectos urbanísticos, las medidas relacionadas con el cambio climático a los efectos a contemplar a los factores climáticos y las cuestiones relativas a la adaptación al cambio climático.

b) Medidas sobre ruido y vibraciones

Se garantizará el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica previstos en la normativa vigente, tal como indican los criterios del anexo V del mencionado Real Decreto.

II. MEDIDAS ESTABLECIDAS POR LAS ADMINISTRACIONES U OTROS ORGANISMOS EN LA FASE DE CONSULTAS.

- Dirección General de Medio Ambiente. Servicio de información e integración ambiental.

☐ Se tendrán en consideración medidas para evitar los daños a las personas, bienes y medio ambiente.

☐ En la ejecución de las obras que deriven de esta Modificación de Planeamiento se deberá cumplir con lo establecido en la normativa sectorial vigente sobre atmósfera, residuos, suelos contaminados y vertidos.

☐ Los vertidos al alcantarillado o a Dominio Público Hidráulico, que surjan de los proyectos que se deriven de la aplicación de la Modificación puntual del PGM de Molina de Segura. Cambio de calificación de la parcela de uso residencial con referencia catastral 8136118XH5183E0001EK de norma zonal "UR5" a "UR3"-San Miguel, deberán de ser autorizados por el Ayuntamiento de Molina de Segura o la Confederación Hidrográfica del Segura (CHS), respectivamente.

☐ Calidad del aire

☐ Se deberá garantizar la compatibilidad de la actuación prevista con los usos existentes y próximos, al objeto de impedir riesgos o daños al medio ambiente o la seguridad y salud de las personas, evitando de manera especial las potenciales molestias que pueden ocasionarse a los vecinos o lugares en que se ejerzan actividades económicas. Asimismo, se considerará la sinergia que produzcan diferentes actividades que se puedan desarrollar.

☐ Se deberá considerar el Plan de Mejora de la Calidad del Aire la Región de Murcia 2016- 2018, aprobado mediante Resolución de 20 de enero de 2016, de la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental, por la que se hace pública la aprobación del Plan de Mejora de la Calidad del Aire de la Región de Murcia 2016-2018 (B.O.R.M. 12/02/2016)

☐ Residuos

☐ Con carácter general, en los proyectos que se deriven de la aplicación de la Modificación puntual del PGM de Molina de Segura. Cambio de calificación de la parcela de uso residencial con referencia catastral 8136118XH5183E0001EK de norma zonal "UR5" a "UR3"-San Miguel, estarán sujetos a los requisitos establecidos en la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, en el Real Decreto 1055/2022, de 27 de diciembre, de envases y residuos de envases, con la Ley 4/2009, de 14 de Mayo, de Protección Ambiental Integrada, con la demás normativa vigente que le sea de aplicación y con las obligaciones emanadas de los actos administrativos tanto precedentes como posteriores, otorgados para su funcionamiento y normas que se establezcan reglamentariamente en la materia que le sean de aplicación.

☐ Los residuos generados serán gestionados de acuerdo con la normativa en vigor, entregando los residuos producidos a gestores autorizados para su valorización, o eliminación y de acuerdo con la prioridad establecida por el principio jerárquico de residuo; en consecuencia, con arreglo al siguiente orden: prevención, preparación para la reutilización, reciclado, otro tipo de valorización (incluida la valorización energética) y la eliminación, en este orden y teniendo en cuenta la mejor





Ayto. de Molina de Segura
(Murcia)

técnica disponible. Para lo cual previa identificación, clasificación, o caracterización -en su caso- serán segregados en origen, no se mezclarán ni diluirán entre sí ni con otras sustancias o materiales y serán depositados en envases seguros y etiquetados.

□ Los proyectos de desarrollo, de la modificación puntual del PGMO de Molina de Segura. Cambio de calificación de la parcela de uso residencial con referencia catastral 8136118XH5183E0001EK de norma zonal "UR5" a "UR3"-San Miguel, estarán sujetos a lo establecido en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición y de acuerdo con su artículo 5, dispondrá de un plan que refleje las medidas adoptadas para dar cumplimiento a las obligaciones que incumban en relación con los residuos de construcción y demolición que se vayan a producir en la obra, formando éste parte de los documentos contractuales de la misma. Se incluirá un estudio de gestión de residuos de construcción y demolición, que contendrá como mínimo lo indicado en el Art. 4.1.a) del R.D. 105/2008.

□ Así mismo, todos los residuos generados:

» Deben ser envasados, en su caso etiquetados, y almacenados de modo separado en fracciones que correspondan, como mínimo según cada uno de los epígrafes de seis dígitos de la Lista Europea de Residuos vigente (LER).

» El almacenamiento de residuos peligrosos se realizará en condiciones adecuadas de higiene y seguridad, impidiendo la entrada de agua de lluvia, sobre solera impermeable, disponiendo de sistemas de retención para la recogida de derrames, y cumpliendo con las medidas en materia de seguridad marcadas por la legislación vigente; además no podrán ser almacenados los residuos no peligrosos por un periodo superior a dos años cuando se destinen a un tratamiento de valorización o superior a un año, cuando se destinen a un tratamiento de eliminación y en el caso de los residuos peligrosos por un periodo superior a seis meses, indistintamente del tratamiento al que se destine.

» Las condiciones para la identificación, clasificación y caracterización, en su caso, etiquetado y almacenamiento darán cumplimiento a lo establecido en la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, el REGLAMENTO (UE) N° 1357/2014 DE LA COMISIÓN y la DECISIÓN DE LA COMISIÓN 2014/955/UE, ambas de 18 de diciembre de 2014.

» Con el objetivo de posibilitar la trazabilidad hacia las operaciones de tratamiento final más adecuadas, se han de seleccionar las operaciones de tratamiento que según la legislación vigente, las operaciones de gestión realizadas en instalaciones autorizadas en la Región o en el territorio nacional, o –en su caso- a criterio del órgano ambiental autonómico de acuerdo con los recursos contenidos en los residuos, resulten prioritarias según la Jerarquía de residuos establecida en el artículo 8 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, en según el siguiente orden de prioridad: prevención, preparación para la reutilización, reciclado, otro tipo de valorización, incluida la valorización energética y eliminación atendiendo a que:

1. Todos los residuos deberán tratarse de acuerdo con el principio de jerarquía de residuos. No obstante, podrá apartarse de dicha jerarquía y adoptar un orden distinto de prioridades en caso de su justificación ante el órgano ambiental autonómico (y previa aprobación por parte de éste), por un enfoque de "ciclo de vida" sobre los impactos de generación y gestión de esos residuos y en base a:

- Los principios de precaución y sostenibilidad en el ámbito de la protección medioambiental.



Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación (CSV): 16340501344460306340
Dirección de validación del CSV: <https://sedeelectronica.molinadesegura.es/validacion-de-documentos/>
Plaza de España s/n. 30500 Molina de Segura (Murcia) - CIF: P-3002700G - N.º Teléfono 968388500

Página 21 de 26





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

- La viabilidad técnica y económica.
 - Protección de los recursos.
 - El conjunto de impactos medioambientales sobre la salud humana, económicos y sociales.
2. Los residuos deberán ser sometidos a tratamiento previo a su eliminación salvo que se justifique ante el órgano ambiental autonómico (y previa aprobación por parte de ésta) de que dichos tratamientos, no resulta técnicamente viables o quede justificado por razones de protección de la salud humana y del medio ambiente de acuerdo con el artículo 27.1 de la Ley 7/2022, de 8 de abril.

☐ **Protección de los suelos**

☐ Con carácter general, se estará a lo dispuesto en el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, en su caso, a la legislación autonómica de su desarrollo y la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, y además en los proyectos que se deriven de la aplicación de la modificación puntual del PGMO nº 87 de Molina de Segura:

» No se dispondrá ningún envase, depósito o almacenamiento de residuos sobre el mismo suelo o sobre una zona conectada a red de recogida y evacuación de aguas.

» En las áreas donde se realice la carga, descarga, manipulación, almacenamiento, u otro tipo de operación con materiales contaminantes o residuos que puedan trasladar constituyentes contaminantes de carácter peligroso a las aguas o al suelo, será obligada la adopción de un sistema pasivo de control de fugas y derrames específico para los mismos.

» Los residuos producidos tras una fuga, derrame o un accidente (incendio y consiguientes operaciones de extinción, etc.), así como los materiales contaminantes procedentes de operaciones de mantenimiento, reparación, limpieza, lavado, etc., de instalaciones, vehículos, recipientes o cualquier otro equipo o medio utilizado serán controlados, recogidos y tratados, recuperados o gestionados de acuerdo con su naturaleza.

☐ Los proyectos de desarrollo observarán en todo momento los principios de respeto al medio ambiente comunes a toda obra civil, como son evitar la emisión de polvo, ruido, vertidos de maquinaria por mantenimiento, etc.”

- Dirección General de Ordenación del Territorio y Arquitectura. Servicio de Urbanismo.

En relación con el marco urbanístico, la propuesta deberá justificar su coherencia con las determinaciones del planeamiento general, y el cumplimiento de la siguiente normativa:

- El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación urbana.
- 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 utilización de los espacios públicos urbanizados.
- El Decreto 177/2024, de 12 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad Universal de la Región de Murcia.

El documento deberá someterse a informe de esta dirección tras la aprobación inicial, momento en el que se valorarán, conforme determina la LOTURM, los aspectos de legalidad y oportunidad territorial del plan.”

- Dirección General de Patrimonio Natural y Acción Climática. Informe cartográfico de la Subdirección General de Biodiversidad, Áreas Protegidas y Acción Climática.





Ayto. de Molina de Segura
(Murcia)

- El promotor deberá realizar una prospección previa antes de ejecutar cualquier actuación sobre el terreno de la parcela que garantice la no afección a ejemplares de flora protegida incluidas en el Decreto nº 50/2003 de mayo, por el que se crea el Catálogo de Flora Protegida Silvestre de la Región de Murcia y se dictan normas para el aprovechamiento de diversas especies forestales (posible presencia de ejemplares con la categoría de I.E.).
- Dirección General de Patrimonio Natural y Acción Climática. Informe en relación con el cambio climático de la Subdirección General de Biodiversidad, Áreas Protegidas y Acción Climática.

"MEDIDAS QUE INCORPORAR.

Medida 1. Cálculo, reducción y/o compensación de las emisiones de directa responsabilidad (alcance 1 de la huella de carbono), en la fase de ejecución de las obras.

Se deben contemplar medidas y modos de construcción que aporten menos emisiones en la fase de construcción (obras) mediante la aplicación de medidas técnicas y de diseño y, si lo anterior no es viable, al menos compensar las emisiones que no se han podido reducir. Así mismo, cabe recordar que la normativa requiere la utilización de materiales y técnicas de construcción que contribuyan al ahorro energético. En consecuencia, se debe cuantificar la huella de carbono de alcance 1 asociada a las emisiones de la ejecución material de las obras de edificación e incorporar el objetivo de conseguir una reducción y/o compensación de al menos el 37,7%2 de las citadas emisiones. La cuantificación3, reducción y/o compensación (ver apartado CUARTO del presente informe) de estas emisiones se concretará mediante la incorporación, en el proyecto de edificación correspondiente, de un anejo específico denominado Cálculo, reducción y/o compensación de emisiones de alcance 1 generadas para dar lugar a las obras, con detalle suficiente.

Medida 2. Captura, almacenamiento y aprovechamiento del agua de lluvia.

Los proyectos asociados a las licencias de edificación, siempre que sea funcional y salvo inviabilidad debidamente justificada, incorporarán medidas que permitan la captura, almacenamiento y aprovechamiento del agua de lluvia de la totalidad o mayor parte de las cubiertas de los edificios, aparcamiento y demás zonas impermeabilizadas incluidas en el proyecto correspondiente. La recogida de pluviales debe permitir su almacenamiento y su aprovechamiento y facilitar el objetivo de que la red general de pluviales vierta en condiciones normales la menor cantidad de agua de lluvia directamente a la red general de alcantarillado municipal. Lo anterior se concretará mediante la incorporación, en el proyecto de edificación correspondiente, de un anejo específico denominado Captura y aprovechamiento el agua de lluvia, con detalle suficiente.

Medida 3. Los proyectos de edificación deberán diseñarse para reducir el consumo energético y aplicar todas las posibilidades de producción de energía de origen renovable (más allá de la exigida para compensar emisiones).

De acuerdo con lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación, todos los edificios nuevos de titularidad privada habrán de incluir en su proyecto los elementos que permitan demostrar que se ha proyectado para ser "edificios de consumo de energía casi nulo". Esta obligación de "consumo de energía casi nulo" es, desde el 24 de septiembre de 2020, exigible a cualquier nueva construcción de edificios e intervenciones en los existentes que requieran licencia de obras. La exigencia de "edificio de consumo casi nulo" solo alcanza a la fase de funcionamiento o vida útil del edificio una vez construido. Sin embargo, se deberían contemplar medidas y modos de construcción que aporten menos emisiones en la fase de construcción (obras) y, si lo anterior no es viable, al menos compensar las emisiones que no se han podido reducir, tal y como se ha





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

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

En relación con el consumo energético, se deben impulsar medidas de eficiencia energética (iluminación, climatización, equipos, etc.), potenciando el uso de energías renovables (energía fotovoltaica, aerotermia, energía solar térmica, etc.) y minimizando los consumos energéticos (aprovechamiento de la ventilación y la luz natural, iluminación eficiente, sistemas de control de iluminación, equipos eléctricos y electrónicos de bajo consumo, implantación de sistemas de control de consumos, aislamiento térmico de fachadas, soleras y cubiertas, incorporar elementos de sombreado, etc.). Cabe recordar que la normativa en materia de edificación requiere la utilización de materiales y técnicas de construcción que contribuyan al ahorro energético (Real Decreto 450/2022, de 14 de junio, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo; Documento Básico DB-HE de “Ahorro de Energía” del Código Técnico de la Edificación), así como la introducción de sistemas de generación de energía procedente de fuentes renovables (Documento Básico DB-HE de “Ahorro de Energía” del Código Técnico de la Edificación). En este contexto, el proyecto de edificación deberá incorporar, salvo inviabilidad debidamente justificada, la instalación de energía solar fotovoltaica o cualquier otro tipo de renovables en el ámbito del proyecto que permita el autoconsumo de energía. Se deberán primar aquellas opciones que no consuman suelo, como por ejemplo la instalación en las cubiertas de edificios o pérgolas para aparcamiento y sombreado en el ámbito del proyecto de edificación, que permitan disminuir el gasto energético. Lo anterior se concretará mediante la incorporación, en el proyecto de edificación correspondiente, de un anejo específico denominado Generación y consumo de energías renovables, con detalle suficiente. En todo caso, se debe adaptar el programa funcional del edificio a las características del emplazamiento y condicionantes climatológicos del mismo, así como contemplar medidas para la adaptación y resiliencia al cambio climático en su caso.

Medida 4. Los proyectos de edificación deberán implantar infraestructuras para facilitar la electromovilidad.

En relación con la concesión de licencias de edificación que cuenten con una zona destinada a aparcamiento (ya sea interior o exterior adscrita al edificio), se tomará en consideración la necesidad de contribuir a facilitar la electromovilidad mediante, entre otros, la implantación de infraestructuras de recarga de vehículos eléctricos, conforme a la normativa (Real Decreto 450/2022, de 14 de junio, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo). Estas exigencias son diferentes en función de que los edificios se destinen a un uso residencial privado o a otros usos distintos de este. También la normativa regula la exigencia de infraestructura de recarga de vehículos eléctricos en aparcamientos no asociados a un edificio (Real Decreto-ley 29/2021, de 21 de diciembre, por el que se adoptan medidas urgentes en el ámbito energético para el fomento de la movilidad eléctrica, el autoconsumo y el despliegue de energías renovables). Lo anterior se concretará mediante la incorporación, en el proyecto correspondiente, de un anejo específico denominado Facilitar la electromovilidad, con detalle suficiente.

4 COMPENSACIÓN DE EMISIONES.

Cabe señalar que se priorizarán las opciones de reducción de emisiones frente a las de compensación de emisiones. La compensación de emisiones que no hayan podido ser reducidas se planteará mediante emisiones evitadas: energías renovables o cualquier otro tipo de acción, especialmente aquellas relacionadas con la eficiencia en el uso de recursos (energía, agua,





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

materiales, etc.) y el fomento de medidas de economía circular; o mediante una absorción equivalente a la reducción de emisiones necesaria (creación de sumideros). Dentro de las opciones de compensación por emisiones evitadas son de especial interés aquellas que son ecoeficientes (es decir son económicamente favorables además de ambientalmente correctas) como son las basadas en energías renovables. La compensación a través de energías renovables tiene además de ventajas económicas, entre otras la ventaja de la fácil comprobación de su instalación y la previsibilidad del rendimiento de la compensación. Cuando la compensación se lleve a cabo mediante emisiones evitadas a través de la instalación de energía solar fotovoltaica, se deberá primar aquellas opciones que no consuman suelo. Con respecto a la absorción en sumideros como opción de compensación, se considerarán preferentemente los tipos de sumideros y metodologías de cálculo para cuantificar la compensación que utiliza actualmente el Registro Nacional de Huella de Carbono, incluyendo factores de absorción oficiales. De la misma forma, para estimar las emisiones evitadas se utilizarán los factores de emisión oficiales y, preferentemente, los utilizados por el referido Registro Nacional y Proyectos Clima.”

Para comprobar dichos condicionantes se deberá solicitar informe de la Concejalía de Medio Ambiente en el trámite sustantivo de aprobación de planeamiento.

SEGUNDO: Ordenar la publicación de este INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO en el plazo de diez hábiles siguientes a su formulación, en el Boletín Oficial de la Región de Murcia, en cumplimiento del artículo 31.3 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y en la sede electrónica de este Ayuntamiento.

TERCERO: Conforme a lo establecido en el artículo 31.4 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, este informe ambiental estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el Boletín Oficial de la Región de Murcia, no se hubiera procedido a la aprobación de la Modificación Puntual del PGMO de Molina de Segura, cambio de calificación de la parcela de uso residencial con referencia catastral 8136118XH5183E0001EK de la norma zonal “UR5” a “UR3-San Miguel, en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación. En tal caso el promotor debería iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada del Plan.

CUARTO: El informe ambiental estratégico tiene naturaleza de informe preceptivo y determinante, y contra el mismo no procederá recurso alguno sin perjuicio de que, en su caso, procedan en vía judicial frente a la disposición de carácter general que hubiese aprobado la modificación de la Ordenación y Régimen de usos de alcance no estructural, o bien, sin perjuicio de los que procedan en vía administrativa frente al acto, en su caso, de aprobación del Plan, de acuerdo con lo establecido en el artículo 31.5 de la citada Ley 21/2013.

QUINTO: Dar traslado el presente informe ambiental estratégico a la Concejalía de Urbanismo para su incorporación al procedimiento sustantivo de aprobación de la Modificación Puntual del PGMO de Molina de Segura, cambio de calificación de la parcela de uso residencial con referencia catastral 8136118XH5183E0001EK de la norma zonal “UR5” a “UR3-San Miguel promovido por la mercantil HPM INMOSERVICIOS S.L. con CIF: B56751225 tramitado bajo el expediente de Urbanismo nº 2025/17139 y notificar el mismo a la promotora de la mencionada modificación.

Es cuanto cumple informar,

En Molina de Segura. Firmado digitalmente.”





Ayto. de Molina de Segura
(Murcia)

La Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los reunidos, adoptó el acuerdo de aprobar la propuesta que ha quedado transcrita en todos sus términos.

Y para que conste y surta los oportunos efectos, libro la presente del borrador del acta y a reserva de los términos que resulten de la aprobación de la misma, de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde, en Molina de Segura a fecha de la firma electrónica.

Vº Bº



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGMO DE MOLINA DE SEGURA
EN PARCELA CON REFERENCIA CATASTRAL 8136118XH5183E0001EK,
DELIMITADA POR LAS CALLES SAN MIGUEL, HISPANIDAD Y LAS LETRAS

PLANOS

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGMO DE MOLINA DE SEGURA
EN PARCELA CON REFERENCIA CATASTRAL 8136118XH5183E0001EK,
DELIMITADA POR LAS CALLES SAN MIGUEL, HISPANIDAD Y LAS LETRAS

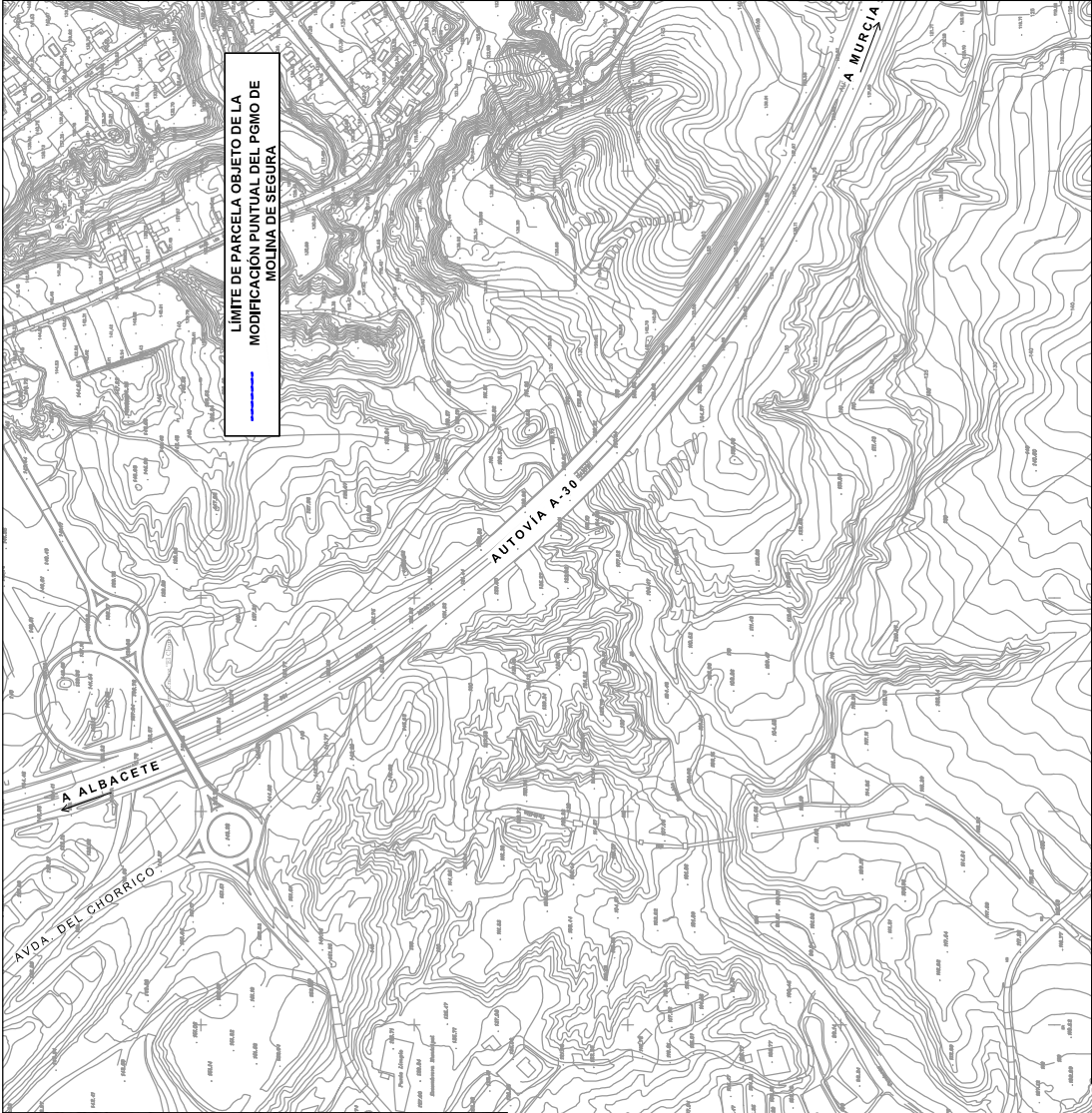
ÍNDICE DE PLANOS:

PLANOS DE INFORMACIÓN

- I.1. Situación.
- I.2. Planeamiento Vigente según P.G.M.O.
- I.3. Topografía, Usos y Estado Actual del suelo.
- I.4. Determinación de la Edificabilidad según Planeamiento Vigente.
- I.5. Planta de Estructura de la Propiedad sobre Cartografía Catastral.

PLANOS DE PROYECTO

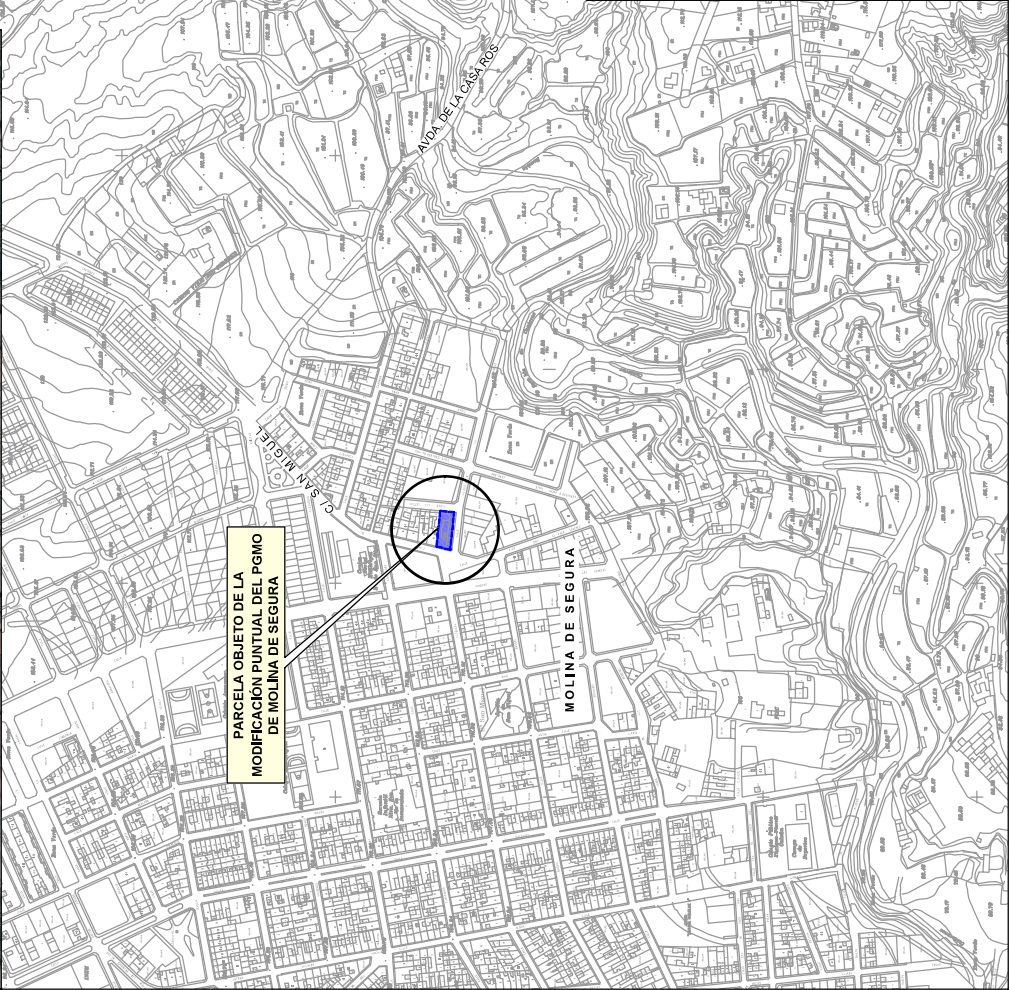
- P.1. Planeamiento Modificado.
- P.2. Planeamiento Refundido.
- P.3. Hoja 2.009-5-2 de los Planos del PGMO modificada.



LIMITE DE PARCELA OBJETO DE LA
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGMO DE
MOLINA DE SEGURA



PARCELA OBJETO DE LA
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGMO
DE MOLINA DE SEGURA SOBRE IMAGEN AÉREA



PARCELA OBJETO DE LA
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGMO
DE MOLINA DE SEGURA

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGMO DE MOLINA DE SEGURA.
CAMBIO DE CALIFICACIÓN DE LA PARCELA DE USO RESIDENCIAL
CON REFERENCIA CATASTRAL 8136118XH5183E0001EK, DE ORDENANZA
"UR5" A "UR3-SAN MIGUEL"

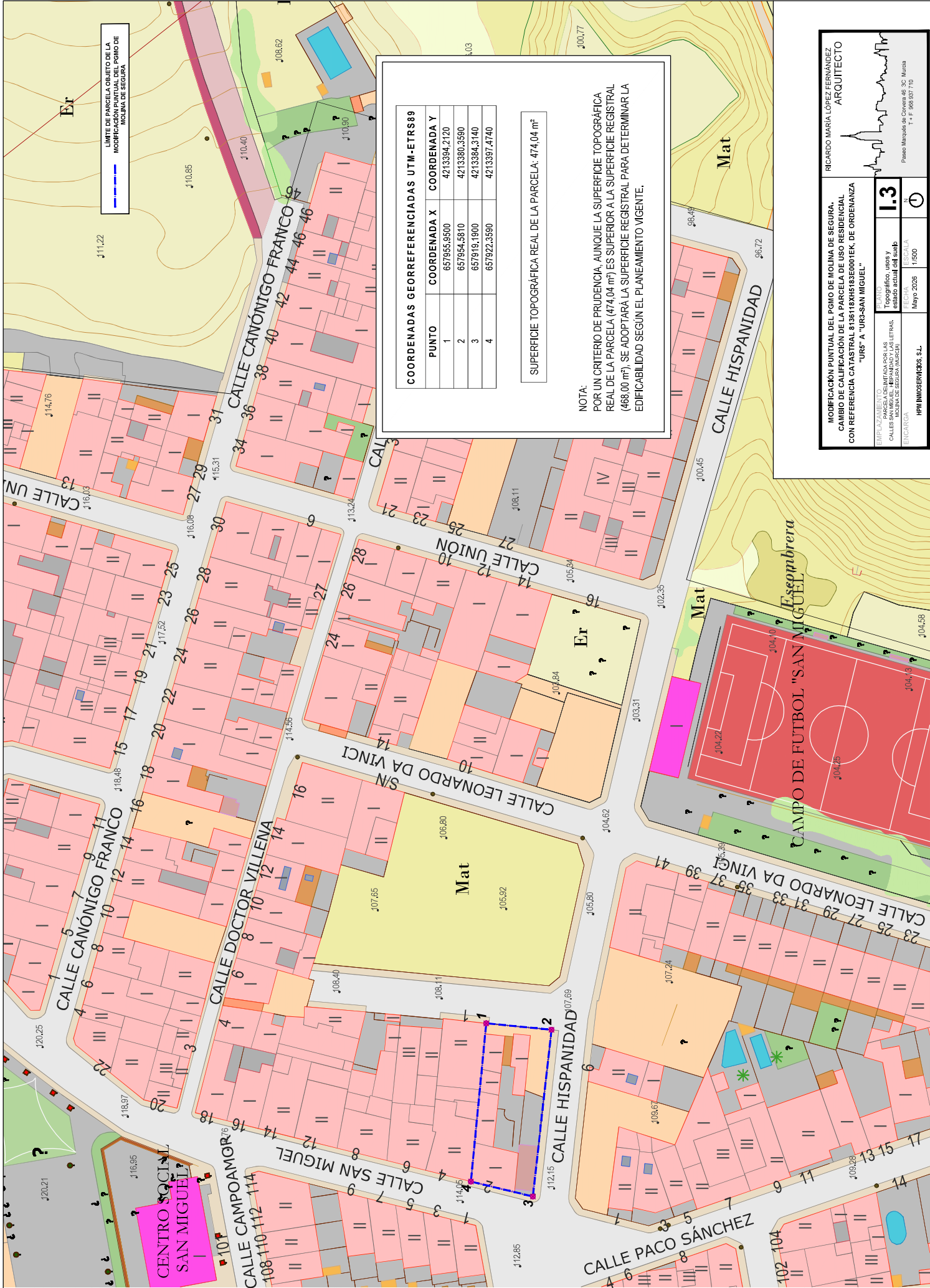
EMPLAZAMIENTO
DELIMITADA POR LAS
CALLES SAN MIGUEL Y LAS
LETRAS.
MOLINA DE SEGURA (MURCIA)

RICARDO MARÍA LÓPEZ FERNÁNDEZ
ARQUITECTO

HPM INMOBILIARIOS, S.L.

PLANO Situación	1.1
FECHA Mayo 2026	ESCALA 1/5000
N	

Paseo Marqués de Convera 46. 3C. Murcia
T + F 968 937 710



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL POMO DE MOLINA DE SEGURA,
CAMBIO DE CALIFICACIÓN DE LA PARCELA DE USO RESIDENCIAL
CON REFERENCIA CATASTRAL 8136118X15183E001EK DE ORDENANZA
"URB" A "UR3-SAN MIGUEL"

EMPLAZAMIENTO
PARCELA DELIMITADA POR LAS
CALLES SAN MIGUEL, HISPANIDAD Y
DOCTOR VILLENA
MOLINA DE SEGURA (MURCIA)

PLANO
1.3

ESCALA
1/500

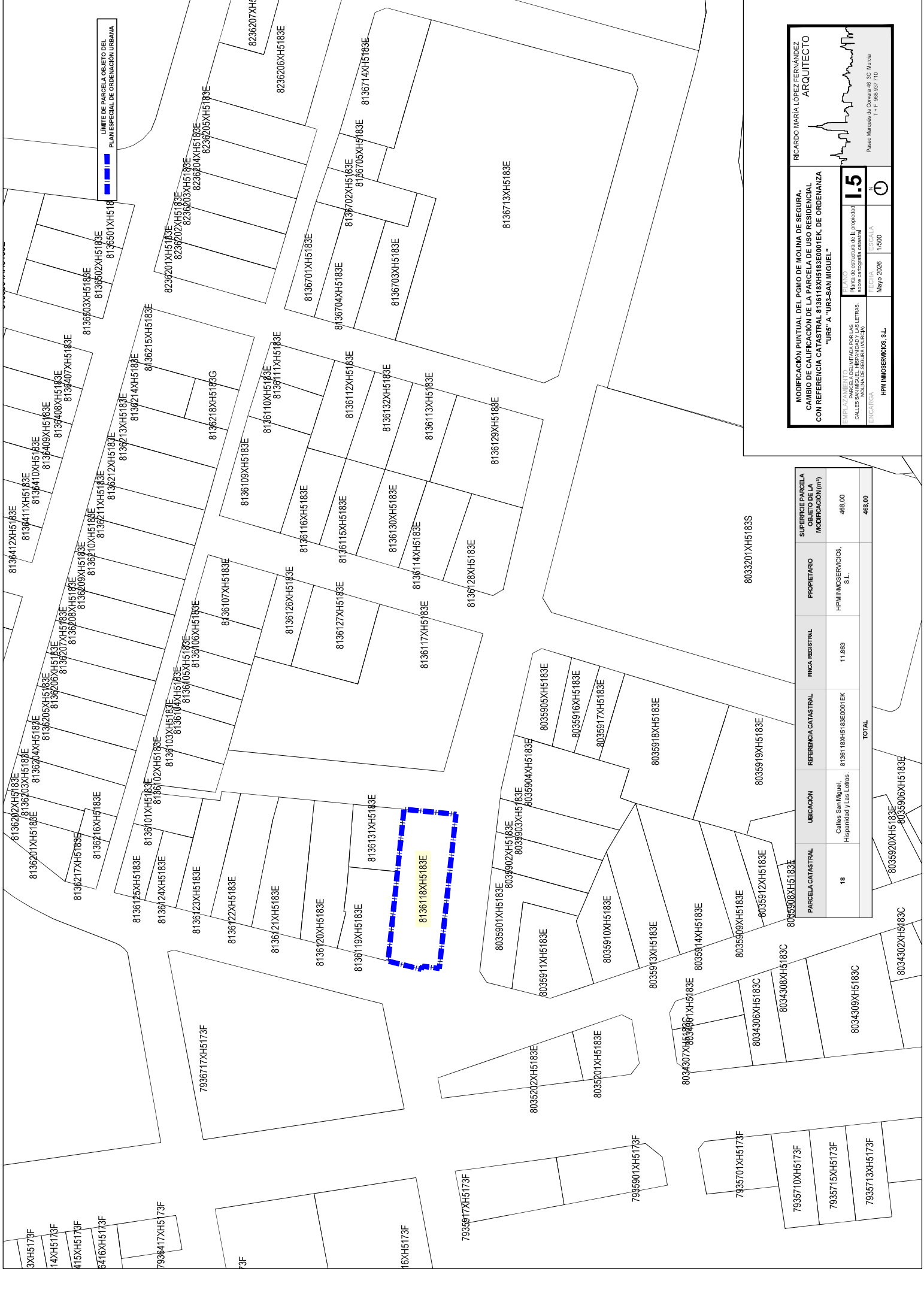
RICARDO MARIA LÓPEZ FERNÁNDEZ
ARQUITECTO

Mayo 2026

1/500

HPH INGENIEROS, S.L.

Plano: Parcela de C/ Covara 46 - 3C - Murcia
T + F 968 937 710



PARCELA CATASTRAL	UBICACIÓN	REFERENCIA CATASTRAL	FINCA REGISTRAL	PROPIETARIO	SUPERFICIE PARCELA OBJETO DE LA MODIFICACIÓN (m²)
18	Calle San Miguel, Hispanidad y Las Letras.	8136118XH5183E0001EK	11.863	HPMI INMOBILIARIOS, S.L.	468.00
TOTAL					468.00

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL POMO DE MOLINA DE SEGURA, CAMBIO DE CALIFICACIÓN DE LA PARCELA DE USO RESIDENCIAL CON REFERENCIA CATASTRAL 8136118XH5183E0001EK DE ORDENANZA "UR5" A "UR3-SAN MIGUEL".

EMPLAZAMIENTO

PARCELA DELIMITADA POR LAS CALLES SAN MIGUEL, HISPANIDAD Y LAS LETRAS, PARA LA CALIFICACIÓN DE USO RESIDENCIAL

ENCARGA

RICARDO MARIA LÓPEZ FERNÁNDEZ

ARQUITECTO

Plano Marcado de Cotejo 46. 3C. Murcia

T + F. 968.937.710

HPMI INMOBILIARIOS, S.L.

Mayo 2026

1/500

N

1.5

7935710XH5173F
7935715XH5173F
7935713XH5173F

