

## IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Molina de Segura

### **3699 Aprobación definitiva del Plan Parcial del Sector ZR3-R1. Expte. 144/2007-0717.**

Por acuerdo de Pleno de fecha el día 27 de enero de 2021, aprobó definitivamente el Plan Parcial que afecta al Sector ZR3-R1, refundido 2019, lo que se publica a los efectos del artículo 70.2 de la Ley 8/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local:

“3. Expediente 144/2007-0717: PROYECTO Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN SECTOR ZR3-R1, aprobación nuevo documento refundido diciembre 2019 del plan parcial del Sector ZR3-R1, promovido por Cimenta2 Gestión e Inversiones, S.A.U..

DICTAMEN COMISIÓN DE URBANISMO 15/01/2021

Visto el expediente 000144/2007-0717 de la Concejalía de Urbanismo promovido por Cimenta2 Gestión e Inversiones, S.A.U., con domicilio a efectos de notificaciones CALLE SECTOR ZR3-R1, relativo a PROYECTO Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN SECTOR ZR3-R1, los informes favorables obrantes en el expediente, teniendo como base los siguientes

#### **Hechos**

**Primero:** En fecha 29 de septiembre de 2014, el Pleno, en sesión ordinaria acordó “Tener por subsanados los reparos o deficiencias señaladas en el informe de 22 de diciembre de 2010, emitido por la Dirección General de Territorio y Vivienda de la CARM, en fase de Toma de Conocimiento y demás informes sectoriales y dar el visto bueno al Texto Refundido del P.P. Sector ZR3-R1 “Febrero 2014” (Incluido Programa de Actuación), promovido por la mercantil “Cimenta 2 Gestión e Inversiones, S.A.U”. Asimismo se acuerda la notificación a todos los interesados en el expediente (incluidos titulares de derechos crediticios), así como su remisión a la Dirección General de Territorio y Vivienda de la Región de Murcia, para su Toma de Conocimiento.

**Segundo:** Trasladado el expediente a la Dirección General de Arquitectura Vivienda y Suelo, en fecha 24 de junio de 2015 emite informe manifestando que no es posible tomar conocimiento hasta tanto se subsanen las siguientes deficiencias:

1. Se deben añadir las condiciones reguladoras de los áticos, que se encontraban en la ordenanza de la tipología RC, anteriormente remitida a la norma UR-5, cuya redacción era:

“Por encima de la altura de cornisa se permite la construcción de áticos vinculados a buhardillas que no superen el 50% de la superficie ocupada por la planta inferior, siempre que queden situados bajo un plano vinculado imaginario con pendiente del 40% y que arranque desde el extremo más saliente de la cornisa”.

2. Se advierte que el plan especial no está adaptado al cumplimiento de la Orden VIV-561/2010, de 1 de febrero, de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos

urbanizados; sería recomendable adecuarlo a sus determinaciones para que no exista conflicto con el proyecto de urbanización que necesariamente deberá cumplir con los requisitos de accesibilidad establecidos en la Orden.

3. Las conexiones previstas al sistema general adscrito se realizan desde viales externos a la actuación, sin que se acredite la disponibilidad de los terrenos que atraviesan, ni conste autorización de los titulares de los viales existentes admitiendo las conexiones propuestas. Además, se advierte que la conexión con el sistema general de equipamiento QB2 se propone atravesando la vía pecuaria Cordel de los Valencianos.

4. El acceso al sector en su conexión con el sistema viario de la urbanización del API-Casa del Aire, atraviesa la vía pecuaria Cordel de los Valencianos, invadiendo su ámbito fuera del sector la rotonda de conexión propuesta en la ordenación. Además la sección viaria propuesta altera la ordenación del API-Casa del Aire de manera incoherente con la sección en el resto del vial de acceso.

5. Se advierte que la superficie del sistema general adscrito al sector, externo y sin continuidad con el ámbito de ordenación, tiene una superficie inferior a la establecida en el PGMO (31.565 m<sup>2</sup> computados generadores de aprovechamiento).

**Tercero:** Notificado al interesado y presentada nueva documentación, el 8 de mayo de 2017 el Arquitecto Municipal informa que se presenta nuevo proyecto del Plan Parcial del Sector ZR3-R1, denominado "Refundido 2017", en orden a la subsanación de los reparos apreciados en el informe de la Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo de fecha 24/6/2015. En el Anexo 5 del nuevo proyecto se contiene la contestación y cumplimentación de los reparos existentes, contradiciéndose en su mayor parte el informe de la Dirección General, estimando que debe remitirse la nueva documentación presentada a dicha Dirección General a los efectos que procedan.

**Cuarto:** Remitido a la Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo, en fecha 18 de mayo de 2018 emite informe por el que acusan recibo del proyecto de referencia, diligenciado de aprobación definitiva conforme al Acuerdo del Pleno de ese Ayuntamiento de 29 de septiembre de 2014, cuya certificación le acompaña, y de la documentación complementaria remitida mediante su oficio registrado el 7 de junio de 2017, sin perjuicio de que, a la vista del informe emitido por el Servicio de Urbanismo de esta Dirección General sobre dicha documentación de fecha 7 de mayo de 2018, deban hacerse las siguientes consideraciones:

En relación con el texto refundido del plan parcial del sector ZR3-R1 aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 29/09/2014, pero corregido posteriormente sin nuevo pronunciamiento del Ayuntamiento en Pleno, se consideran justificadas las consideraciones de índole técnica que fueron señaladas en el informe de esta Dirección General de 24/06/2015; sin embargo se mantienen, por quedar pendientes de su efectiva resolución en la gestión y desarrollo del plan parcial, las salvedades indicadas a modo de advertencia relativas a:

1. Las conexiones previstas al sistema general adscrito realizadas desde viales externos a la actuación.

2. Se advierte que la superficie del sistema general adscrito al sector, externo y sin continuidad con el ámbito de ordenación, tiene una superficie inferior a la

establecida en el PGM (31.565 m<sup>2</sup> frente a 40.000 m<sup>2</sup> computados generadores de aprovechamiento).

**Quinto:** A la vista de la Toma de Conocimiento pero con dos salvedades indicadas a modo de advertencia, el Ingeniero de Caminos Municipal emite el siguiente informe de fecha 24 de julio de 2019, que en lo que interesa se transcribe:

"...1- La conexión prevista al sistema general de espacios libres externo adscrito al sector, de acuerdo con los datos catastrales, discurre por unos terrenos que son propiedad del Ayuntamiento de Molina de Segura, por lo que, desde el punto de vista de la disponibilidad de los terrenos, no existiría inconveniente. Dichos terrenos pertenecen al ámbito de suelo urbanizable APR-Fadesa, donde existe un expediente de Modificación Puntual en tramitación (Expediente 001211/2011-0715). Dicha Modificación Puntual prevé una gran parcela de sistema general de espacios libres a la que se accede desde el vial existente que une el Polígono de La Polvorista con la urbanización API Casa del Aire, que es, a su vez, contigua a la parcela de sistema general de espacios libres EVS adscrita al sector ZR3-R1 (ver plano). En caso de que la citada Modificación Puntual del ámbito APR-Fadesa se aprobase con la parcela de sistema general de espacios libres contigua a la parcela del sector ZR3-R1, el acceso al área completa clasificada como sistema general de espacios libres estaría garantizado desde el vial existente que une el Polígono de La Polvorista con la urbanización API Casa del Aire. En caso contrario, la citada Modificación Puntual deberá establecer en su ordenación el vial de acceso al sistema general de espacios libres del sector ZR3-R1 desde el vial existente que une el Polígono de La Polvorista con la urbanización API Casa del Aire. Con esta situación y con esta condición para la Modificación Puntual del ámbito APR-Fadesa, se considera garantizado el cualquier caso el acceso al sistema general de espacios libres del sector ZR3-R1. Para ello, deberá especificarse en el plano P-12 del Plan Parcial en la leyenda del vial previsto como posible acceso al sistema general de espacios libres vinculado al sector ZR3-R1: "ACCESO A S.G. A ESTABLECER EN LA ORDENACIÓN DEL ÁMBITO APR-FADESA, EN CASO DE QUE ESTE ESPACIO NO SE CLASIFIQUE COMO SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES."

2- Se comprueba que, de acuerdo con los planos del Plan General aprobado definitivamente en Julio de 2.006, la superficie grafiada de Sistema General de Espacios Libres EVS adscritos al sector y exteriores al mismo es de 34.091,61 m<sup>2</sup>. De acuerdo con los dibujos del Plan Parcial, el límite de dicho Sistema General varía ligeramente respecto al establecido en los planos del Plan General, y mide 33.035,28 m<sup>2</sup>. La ficha de planeamiento del sector ZR3-R1 establece una superficie de Sistema General de Espacios libres adscrito al sector de 40.000,00 m<sup>2</sup>. El artículo 6 de las Normas urbanísticas del Plan General, relativo a la Interpretación del Plan General, establece en su apartado 2 que "en caso de discrepancia entre documentos gráficos y escritos, primará el texto sobre el dibujo". Con el fin de subsanar la salvedad establecida en el informe de la Dirección General de Ordenación del Territorio, Arquitectura y Vivienda cumpliendo con el Plan General, se propone hacer las siguientes adaptaciones en el Plan Parcial:

a. Se desconoce la causa por la que el límite del Sistema General de Espacios Libres EVS se ha variado ligeramente respecto del establecido por el Plan General. En caso de que no exista una justificación de dicha variación, se propone

adaptar dicho límite de manera estricta al establecido por el Plan General. De esa manera, la superficie medida de dicho Sistema General de Espacios Libres EVS sería de 34.091,61 m<sup>2</sup>. Si por alguna causa justificada, se tuviera que mantener el límite del Plan Parcial, entonces la superficie sería de 33.035,28 m<sup>2</sup>. Dado que la superficie de zonas verdes locales prevista en el Plan Parcial está muy por encima que el mínimo exigible (63.282,00 m<sup>2</sup>, frente a 44.699,27 m<sup>2</sup> exigibles), se propone destinar la diferencia entre los 40.000,00 m<sup>2</sup> de Sistemas Generales exigidos en la ficha de planeamiento del Sector y la superficie real medida grafiada en el planeamiento de la parcela EVS (34.091,61 m<sup>2</sup> ó 33.035,28 m<sup>2</sup>) a Sistema General de Espacios Libres. De esta manera, se cumpliría con la exigencia de la ficha de planeamiento de destinar una superficie de 40.000,00 m<sup>2</sup> a Sistema General de Espacios Libres, y la superficie de zonas verdes locales seguiría siendo mayor que la mínima exigible por la legislación aplicable.

b. Una vez realizada la adaptación anterior, se mediría la totalidad de la superficie real del ámbito, incluyendo el Sector neto y los Sistemas Generales vinculados. Sobre esta superficie total se volvería a aplicar el coeficiente de edificabilidad resultante (0,44 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>), y se determinaría la edificabilidad global, que debería volver a repartirse entre las parcelas resultantes de la ordenación con usos que consuman edificabilidad lucrativa (residenciales y comerciales)."

**Sexto:** Remitido el informe del Ingeniero de Caminos al promotor del expediente, éste presenta nueva documentación que es informada por el Ingeniero de Caminos el día 28 de febrero de 2020 manifestando lo siguiente:

"Se presenta Nuevo Documento Refundido de Plan Parcial visado con fecha 30 de diciembre de 2.019, en el que se constata que se subsanan las salvedades emitidas en el informe de 18 de mayo de 2.018 por la DG de Ordenación del Territorio, relativo al Acuse de recibo de la toma de conocimiento del texto refundido del Plan Parcial del sector ZR3-R1, de acuerdo con los criterios que este servicio técnico reflejó en el informe emitido con fecha 24 de julio de 2.019.

Por tanto, desde el punto de vista técnico se informa favorablemente el Documento Refundido presentado."

**Séptimo:** Informado jurídicamente para Pleno, en fecha 4 de mayo de 2020 y emitida nota de conformidad por Secretaría el 15 de junio de 2020, por parte de la Concejala de Urbanismo se solicita informe sobre la tramitación del expediente completo.

**Octavo:** El 20 de julio de 2020 se emite informe jurídico en el que se concluye que, no constando las notificaciones a las dos mercantiles (Peinsa 97, S.L. y Good Sabana, S.L.) que presentaron alegaciones durante el periodo de exposición pública y contestadas en el acuerdo de Pleno de 8 de agosto de 2007, se deberá debe notificar el acuerdo de Pleno de 8 de agosto de 2007 a las dos mercantiles interesadas por haber presentado alegaciones, y una vez pasado el plazo del recurso de reposición, llevar a Pleno el expediente para concluirlo, al tener los informes sectoriales favorables, tal y como indicó la Dirección General del Territorio, Arquitectura y Vivienda en su informe de 18/05/2018 por el que acusan recibo.

**Noveno:** Intentada la notificación del Acuerdo de Pleno de 08/08/2007 (de aprobación definitiva del Plan Parcial del Sector ZR3-R1) a las dos mercantiles no notificadas, y no habiendo sido posible, se procede a su publicación en el BOE n.º 239 de 7 de septiembre de 2020.

**Décimo:** Transcurrido el plazo concedido, no se ha recibido ningún recurso de reposición.

**Decimoprimer:** Informado jurídicamente para Pleno en fecha 16 de noviembre de 2020, el día 20 de noviembre de 2020 la Comisión Informativa de Urbanismo informó favorable el expediente.

**Decimosegundo:** Solicitado en la Comisión Informativa de Urbanismo informe sobre inundabilidad, el 23 de noviembre de 2020, el Ingeniero de Caminos Municipal emite el siguiente:

"En relación con los aspectos relativos a la inundabilidad en el Plan Parcial objeto del expediente, la Confederación Hidrográfica del Segura (CHS) emitió un informe favorable el 13 de abril de 2010, en el que, entre otras cuestiones, indicaba:"

1. La propuesta de delimitación del dominio público hidráulico presentada para el tramo donde la rambla de la Ribera de Molina pasa a ser de titularidad pública (desde su inicio en el punto de coordenadas UTMX=659.016,26 UTM Y=4.209.948,99 hasta el punto de coordenadas UTMX=658.302,41 UTM Y=4.210.004,91) se considera correcta.

2. En lo referente al estudio hidrológico, los caudales presentados son aceptables.

3. La actuación contempla la protección del dominio público hidráulico y de la zona de servidumbre de la rambla de la Ribera de Molina. Además, el sector no tiene incidencia negativa sobre el régimen de corrientes de dicho cauce.

4. Para los cauces privados afectados por la actuación (tanto el tramo de la rambla de la Ribera de Molina ubicado entre el punto de coordenadas UTMX=659.348 UTM Y=4.209.791 y el punto de coordenadas UTMX=659.016,26 UTM Y=4.209.948,99 como el resto de cauces privados localizados en dicha actuación) esta Confederación Hidrográfica considera que la ordenación del sector debe tener en cuenta el régimen de corrientes de los mismos así como las características de las zonas inundables producidas por estos.

Todo ello teniendo en cuenta que por tratarse de cauces privados carecen de zona de policía y por lo tanto este Organismo de cuenca no tiene competencias para imponer limitaciones o concisiones, más que las previstas por el artículo 5 del Texto Refundido de la Ley de Aguas.

5. Con respecto a su solicitud sobre la existencia de recursos hídricos suficientes para atender las demandas previstas, se informa que la misma sigue en tramitación.

A la vista de la documentación remitida se consideran resueltas las indicaciones expuestas en el informe que esta Confederación Hidrográfica emitió con fecha 19 de noviembre de 2009, por lo que se puede informar favorable el Plan Parcial del asunto, respecto de los usos permitidos en terrenos de dominio público hidráulico y su zona de policía. En cualquier caso, se recuerda que toda infraestructura (viario, abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas pluviales y saneamiento, construcción de EDAR y/o EBAR, acondicionamiento de cauce para vertido de pluviales, etc.) derivada del documento de planeamiento urbanístico que pueda afectar al dominio público hidráulico y/o su zona de servidumbre requerirá autorización previa de este Organismo de cuenta."

Según lo expuesto, la CHS informó favorablemente el deslinde de la rambla de la Ribera de Molina e indicó que “el sector no tiene incidencia negativa sobre el régimen de corrientes de dicho cauce”.

Con independencia de ello, también indica que las infraestructuras que se proyecten (viario, abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas pluviales y saneamiento, construcción de EDAR y/o EBAR, acondicionamiento de cauce para vertido de pluviales, etc.) requerirán autorización previa de este Organismo de cuenca. Estas infraestructuras serán proyectadas en el proyecto de urbanización del sector, donde será de aplicación el artículo 126.ter.7 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico (introducido a finales del año 2.016), que indica textualmente:

Art. 126 ter. Criterios de diseño y conservación para obras de protección, modificaciones en los cauces y obras de paso.

7. Las nuevas urbanizaciones, polígono industriales y desarrollos urbanísticos en general, deberá introducir sistemas de drenaje sostenible, tales como superficies y acabados permeables, de formas que el eventual incremento del riesgo de inundación se mitigue. A tal efecto, el expediente del desarrollo urbanístico deberá incluir un estudio hidrológico-hidráulico que lo justifique.

Por tanto, el proyecto de urbanización deberá justificar que introduce sistemas de drenaje sostenible que garanticen que no se incrementa el riesgo de inundación, tanto en el propio sector como aguas abajo del mismo, particularmente en la pedanía de La Ribera. Los estudios y justificaciones que introduzca el proyecto de urbanización deberán ser informados por la CHS durante su tramitación, y este Ayuntamiento exigirá el cumplimiento de las condiciones que se requieran para garantizar que se mitigue el eventual incremento de riesgo de inundación, tal y como establece el citado artículo del RDPH.

Este servicio técnico considera que el momento adecuado para determinar que la urbanización y edificación del sector no provocan un incremento del riesgo de inundación aguas abajo del mismo, particularmente en el núcleo urbano de la pedanía de La Ribera de Molina, será durante la tramitación del proyecto de urbanización, al ser un documento técnico que introducirá todos los cálculos y justificaciones necesarias para que tanto la CHS como este Ayuntamiento tengan datos suficientes para emitir los informes necesarios sobre estas cuestiones.”

**Decimotercero:** Decaído el expediente del orden del día de Pleno, en fecha 15 de diciembre de 2020, la Secretaria General solicita informe complementario en virtud de las facultades que otorga a la Alcaldía el artículo 174 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, y el día 30 de diciembre de 2020 el Ingeniero de Caminos Municipal emite dicho informe con siguiente contenido:

“Se recibe solicitud de la Alcaldía de informe complementario sobre los siguientes aspectos:

- Contenido del acuerdo que se proyecta someter a aprobación por el Pleno, informando si incluye la aprobación del Programa de Actuación.

Se informa que el Documento refundido a someter a aprobación por el Pleno incorpora como documento anexo un Programa de Actuación, con los contenidos exigidos por la legislación aplicable.

- Si el Plan contempla en el estudio económico y en la evaluación económica estimativa de la ejecución de las obras de urbanización, la repercusión en el coste de ejecución, de las obras de protección, modificaciones en los cauces y obras de paso, que deben justificarse mediante el estudio hidrológico hidráulico, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 126.ter.7 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

El Plan Parcial incluye un Estudio Económico en el que se estima de manera genérica los costes de urbanización del sector. Los gastos de urbanización totales se estiman en 19.265.000 €, lo que supone una repercusión de 42 €/m<sup>2</sup> de superficie bruta del ámbito y 48 €/m<sup>2</sup> de superficie neta del sector. Este servicio técnico estima que dichas repercusiones se sitúan en un rango medio-alto respecto de los costes habituales en este tipo de desarrollos urbanísticos. Por tanto, podrían incluir sin dificultad las actuaciones necesarias para garantizar que no se incremente el riesgo de inundación, tanto en el propio sector como aguas abajo del mismo, en cumplimiento del art. 126.ter.7 del RDPH. Estas actuaciones destinadas a mitigar el eventual incremento del riesgo de inundación tienen la consideración de gastos de urbanización, y, por tanto, deberán ser asumidas íntegramente por el promotor de la actuación.

- Si el Programa de actuación, instrumento de gestión urbanística, contiene el estudio hidrológico hidráulico, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 126.ter.7 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico, o si cabría introducir en la aprobación alguna cautela al respecto.

El expediente tramitado incluye un Estudio hidrológico hidráulico que ha sido informado favorablemente por la CHS. Respecto de las cuestiones relativas al cumplimiento de lo previsto en el art. 126.ter.7 del RDPH, este servicio técnico se ratifica en lo informado con fecha 23/11/2020: se considera que el momento adecuado para concretar y definir las medidas destinadas a que la urbanización y edificación del sector no provocan un incremento del riesgo de inundación aguas abajo del sector, particularmente en la pedanía de La Ribera de Molina, será durante la tramitación del proyecto de urbanización, al ser un documento técnico que incluirá todos los cálculos y justificaciones necesarias para que tanto la CHS como este Ayuntamiento tengan datos suficientes para emitir los informes necesarios sobre estas cuestiones. Este Ayuntamiento exigirá el cumplimiento de las condiciones que se requieran para garantizar que se mitigue el eventual incremento de riesgo de inundación, tal y como establece el citado artículo del RDPH.”

### **Fundamentos jurídicos**

Legislación aplicable:

- Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia:

Disposición transitoria primera. Régimen transitorio de los procedimientos.

- Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia:

Artículos: 105, 106, 123, 127, 140, 150 y 151

- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local:

Artículo 22.2 c)

- Artículo 126.ter.7 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

#### Consideraciones jurídicas:

La disposición transitoria primera de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia regula que los instrumentos de planeamiento, gestión y ejecución urbanística cuya tramitación se haya iniciado antes de la entrada en vigor de la presente ley se regirán, en cuanto al procedimiento y a sus determinaciones, por la legislación anterior. No obstante, su promotor podrá optar por continuar su tramitación adaptándose a esta ley en cuanto a sus determinaciones.

En este caso, es de aplicación el Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, ya que la aprobación definitiva se acordó por Pleno de fecha 29/09/2014, anterior a la aprobación de la actual ley de suelo.

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

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

Los Planes Parciales contendrán las siguientes determinaciones:

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

b) Ordenación pormenorizada del sector, estableciendo su zonificación con la asignación de usos y tipologías edificatorias y, en su caso, la delimitación de Unidades de Actuación, con las normas establecidas en esta Ley.

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

d) Justificación del aprovechamiento resultante del sector, que en ningún caso superará 1,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, determinado de la siguiente manera:

d.1) Por aplicación del aprovechamiento de referencia determinado por el Plan General a la superficie del sector y la de los sistemas generales correspondientes, pudiendo incrementar o disminuir el aprovechamiento resultante en una cuantía máxima de un 10 por 100, modificándose en la misma cuantía el porcentaje de cesiones y dotaciones previstos en los apartados siguientes. En ningún caso podrá reducirse la cesión de aprovechamiento lucrativo al Ayuntamiento que será como mínimo del 10 por 100 del aprovechamiento de referencia y que se podrá incrementar, en su caso, hasta el 10 por 100 del aprovechamiento resultante del sector.

d.2) Por determinación de la prima de aprovechamiento para vivienda de protección pública, conforme a lo que disponga en su caso el PGMO y, en su defecto, en una cuantía de hasta el 20% del porcentaje de aprovechamiento del sector que se destine a vivienda protegida, debiendo aumentar en la misma

cuantía el porcentaje de cesiones y dotaciones, calificándose específicamente como residencial protegido el suelo necesario para su localización.

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

f) Fijación de las reservas para equipamientos de dominio y uso público en función del uso global del sector, en las siguientes cuantías y para los destinos que se indican, debiendo contenerse una justificación pormenorizada de las necesidades específicas:

1. Uso global residencial: reserva de suelo con destino a centros educativos, docentes, culturales, sanitarios, administrativos, deportivos y sociales en la proporción adecuada a las necesidades propias del sector, en un porcentaje mínimo de la superficie del mismo en relación a la categoría de suelo a la que se adscribe el sector por su aprovechamiento de referencia:

- Residencial de alta densidad: mínimo del 20 por 100.
- Residencial de media densidad: mínimo del 15 por 100.
- Residencial de baja densidad: mínimo del 10 por 100.
- Residencial de mínima densidad: mínimo del 5 por 100.

En el caso de que la actuación suponga la construcción de más de 4.000 unidades residenciales, la reserva de suelo para equipamientos se incrementará en cinco puntos porcentuales. Este incremento dotacional podrá ser de titularidad privada cuando así se proponga y se comprometa su ejecución.

2. Uso global de actividad económica: reserva mínima del 5 por 100 de la superficie del sector con destino a usos deportivos y sociales, en la proporción adecuada a las necesidades propias del sector.

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

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

Asimismo, contendrán la previsión de aparcamientos públicos, en la proporción adecuada a la demanda específica y como mínimo uno por cada 100 m<sup>2</sup> construidos, con independencia de los que en la misma proporción se prevean para aparcamientos privados vinculados a la edificación. En los planes parciales de actividades económicas se podrá reducir esta previsión en un 50%, tanto para aparcamientos públicos como privados. Los aparcamientos podrán localizarse incluso en el subsuelo de los sistemas viarios, áreas peatonales y espacios libres, siempre que no se menoscabe el uso de los mismos y sin perjuicio del régimen jurídico aplicable.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

g) Los Planes Parciales de iniciativa particular irán acompañados, como documento independiente, del Programa de Actuación regulado en el capítulo 3, del título V de esta Ley.

h) En los casos señalados en esta Ley incorporarán además los Estudios de Impacto Territorial y Ambiental.

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

a) La aprobación inicial se otorgará por el Ayuntamiento, sometiéndolo a información pública durante un mes mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Región y en dos de los diarios de mayor difusión regional.

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

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

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

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

c) El Plan aprobado y copia del expediente completo se remitirán a la Dirección General competente para su conocimiento y efectos oportunos, notificándose a todos los interesados que consten en el expediente.

Cualquier instrumento de planeamiento que modifique parcialmente las determinaciones de otro anterior deberá complementarse de un documento refundido que recoja las determinaciones resultantes tras su aprobación definitiva, diligenciándose por el órgano competente para su aprobación, que deberá invalidar simultáneamente los documentos anteriores que resulten modificados.

Los particulares, igual que la Administración, quedarán obligados al cumplimiento de lo dispuesto en la legislación urbanística y en los Planes que la desarrollan.

Los instrumentos de planeamiento serán inmediatamente ejecutivos tras la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Región.

Una vez diligenciado el documento refundido por el órgano competente para su aprobación, se remitirá en el plazo de un mes al Boletín Oficial de la Región para la publicación íntegra del texto normativo y el índice de documentos del Plan.

Los Planes Generales aprobados definitivamente serán objeto de edición, que incluirá al menos la memoria, las Normas Urbanísticas y los planos de ordenación.

Visto cuanto antecede se considera que el expediente ha seguido la tramitación establecida en la legislación aplicable correspondiendo su aprobación al Pleno por lo dispuesto el artículo 22.2 c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

Por ello, de conformidad con lo establecido en el artículo 175 del Reglamento de Organización Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales aprobado por Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, la que suscribe eleva el siguiente

A la vista de lo expuesto se propone la adopción de los siguientes

### **Acuerdos**

1.º Tener por subsanadas las salvedades indicadas a modo de advertencia en el informe de la Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo de 18 de mayo de 2018 y aprobar el nuevo documento refundido del Plan Parcial del Sector ZR3-R1 "Diciembre 2019", invalidando los aprobados anteriormente.

2.º Remitir el proyecto y expediente administrativo, debidamente diligenciado, a la Dirección General competente para su conocimiento y efectos oportunos y notificar a todos los interesados que consten en el expediente.

3.º Publicar el presente acuerdo en el Boletín Oficial de la Región de Murcia y en la sede electrónica del Ayuntamiento, incluyendo el texto normativo y el índice de documentos del Plan."

Asimismo, se adjunta la siguiente documentación:

### **PLAN PARCIAL DEL SECTOR RESIDENCIAL ZR3-R1, LOMAS BLANCAS EN MOLINA DE SEGURA. MURCIA**

REFUNDIDO 2019

#### **NORMAS URBANÍSTICAS**

#### **1. NORMAS GENERALES, CONCEPTOS Y TERMINOLOGÍA.**

##### **1.1 Consideraciones Generales**

Aunque efectivamente el artículo 123 de la Ley Regional 1/2001 indica que en las Normas Urbanísticas del Plan Parcial se incluirá un apartado de Normas Generales, conceptos y terminología, parece mucho más operativo y efectivo que para los grandes conceptos generales y la terminología se tome como referencia los que se indican en el Plan general, y a no ser que en algún tema concreto sea necesario matizar o precisar para definir alguna particularidad de las Normas del Plan Parcial.

De acuerdo con este criterio, las presentes normas tienen como objeto la regulación de la actividad de edificación y uso del suelo en el ámbito del Plan Parcial ZR3-R1, LOMAS BLANCAS de uso residencial, de Molina de Segura y por lo tanto las condiciones que han de tenerse en cuenta para su cumplimiento las futuras parcelaciones y edificaciones en todos y cada uno de los aspectos siguientes:

Vuelos.

Aparcamientos.

Edificabilidad (volumen, altura, ocupación).

Usos permitidos.

Condiciones estéticas.

Parcela mínima.

Criterios de urbanización.

En cuanto a la terminología, como ya se ha indicado, no se considera necesaria su descripción y ordenación porque tiene como referencia la contenida en el Plan General de Ordenación Urbana de Molina de Segura, suficientemente conocido, aunque en las normas del Plan Parcial se explican con el detalle necesario aquellos conceptos de más inmediata utilización.

## 2. Fundamentos legales. Normativa Supletoria.

En todo lo no previsto en las presentes Normas, cuya aplicación tendrá carácter prioritario, dentro del ámbito del Plan Parcial, se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Molina de Segura, actualmente en vigor, así como las ordenanzas Municipales de edificación que regirán en todos los aspectos que éstas regulan.

Todo ello sin perjuicio del cumplimiento de la Normativa de rango supramunicipal exigida a la edificación y los usos admitidos en el presente Plan Parcial, tales como el Código Técnico de la Edificación, los decretos sobre seguridad en la construcción, etc.

## 2. NORMAS DE PROTECCIÓN DE VALORES CULTURALES Y AMBIENTALES.

### 2.1 Sobre los valores edificatorios

Dentro del ámbito del Plan Parcial no existe ninguna edificación que tenga, ni sea merecedora de ningún grado de protección por lo que no es necesaria la previsión de ningún tipo de normativa con esta finalidad en el presente Plan Parcial.

### 2.2 Sobre los valores ambientales.

En cuanto a los valores ambientales, tampoco en nuestro sector existen cauces, caminos tradicionales o masas forestales, paisajes u otros elementos que deban ser objeto de una protección específica, salvo las áreas detectadas en el estudio ambiental, y que han quedado incluidas en las zonas verdes ZV-1, ZV-3, ZV4 y ZV-6, que serán objeto de tratamiento específico que se detalla en las normativas de zonas verdes.

En todo caso el desarrollo del Plan Parcial deberá cumplir la normativa general, que ya es abundante, sobre el medio ambiente.

## 3. NORMAS DE GESTIÓN. SISTEMAS Y PLAZOS DE ACTUACIÓN.

### 3.1. Tramitación del Plan Parcial.

La tramitación para la aprobación del Plan Parcial, acompañado de la documentación complementaria, que por tratarse de un plan parcial de iniciativa particular, se refiere al Programa de Actuación, se realizará de acuerdo con lo que dispone el Art. 140 de la Ley Regional del suelo T.R. (D.L. 1/2005).

3.2. Gestión del Sector, considerada como una actuación urbanística integrada.

### 3.2.1. Unidades de Actuación.

La Gestión del Sector se desarrollará en una UNIDAD DE ACTUACIÓN ÚNICA que abarca el conjunto del Sector, sin perjuicio de las posibles subdivisiones que se pudieran realizar posteriormente, si los urbanizadores lo consideraran necesario y con la tramitación legal prevista para ello.

La delimitación de la Unidad se debe realizar en el instrumento de planeamiento urbanístico que establece la ordenación detallada del sector, y en nuestro caso en el presente Plan Parcial, aunque también podrá modificarse y delimitarse mediante Proyecto de Delimitación de Unidad de Actuación.

### 3.2.2. Criterios de delimitación.

Aunque en el Plan Parcial sólo se delimita una Unidad de Actuación, en el caso de que se pretenda su subdivisión, ésta se hará de acuerdo con los criterios que se establecen en el apartado 3 del artículo 170 de la Ley Regional del suelo T.R. (D.L. 1/2005).

### 3.3. Sistema de Actuación.

El sector, a través de la Unidad de Actuación única que se han previsto, se desarrollará mediante el Sistema de COMPENSACIÓN, tal y como se regula en los artículos 180 y concordantes de la Ley.

Las parcelaciones y reparcelaciones se redactarán con los criterios que se establecen en los artículos 175 y siguientes de dicha Ley y concordantes del Reglamento de Gestión de la Ley Nacional de 1976.

### 3.4. Estudios de Detalle y Parcelaciones.

Se podrán realizar Estudios de Detalle, con las finalidades previstas en el apartado 2 del Artículo 120 de la Ley Regional 1/2001.

Asimismo mediante Estudio de Detalle se podrá redistribuir la edificabilidad entre varias manzanas, siempre que se mantenga la tipología edificatoria que se establece en el Plan Parcial, y la edificabilidad que se incorpora a las manzanas receptoras no supere el 30% de la edificabilidad asignada en origen.

Podrán parcelarse las parcelas definidas en el Plan Parcial, tanto en el Proyecto de Reparcelación como posteriormente mediante licencia de parcelación, siempre que se cumpla la parcela mínima y se mantenga la proporcionalidad de la edificabilidad establecida por el Plan Parcial para la parcela original. En caso de parcelación con asignación de distintas edificabilidades a las parcelas resultantes, se precisará para la parcelación la tramitación de un Estudio de Detalle, que ordene los volúmenes edificables, y justifique el cumplimiento de la edificabilidad originaria.

A efectos de parcelaciones futuras, la parcela mínima, para cada tipología de parcelas, será la establecida por la normativa de aplicación del Plan General..

## 4. NORMAS DE URBANIZACIÓN.

### 4.1. Requisitos Generales de los proyectos de urbanización.

Con carácter general, los Proyectos de Urbanización que desarrollen el presente Plan Parcial deberán cumplir los requisitos y especificaciones que se contienen en el Artículo 159 del T.R.L.S.R.M., así como los artículos 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento y la normativa específica del Ayuntamiento de Molina de Segura para el desarrollo de los trabajos de redacción de los Proyectos de Urbanización.

Asimismo los Proyectos de Urbanización se redactarán teniendo en cuenta la Normativa de Accesibilidad que sea de aplicación en el momento de su

aprobación, Orden VIV-561/2010 de 1 de febrero de la Conserjería de Política Territorial y Obras Públicas de la Administración Regional, o aquellas que sustituyan o resulten complementarias a la misma.

Las infraestructuras necesarias para iniciar el proceso urbanizador y que habrán de ser desarrolladas posteriormente mediante el correspondiente proyecto de urbanización son los siguientes:

Viales. Accesos. Aparcamientos.

Abastecimiento de Agua. Saneamiento. Red de Telefonía.

Red de Gas. Jardinería. Red de Electricidad.

Alumbrado Público.

Tanto el trazado, como las hipótesis de Cálculo para los respectivos diseños serán analizados individualmente en el proyecto de urbanización.

#### 4.2. Explanación, pavimentación, señalización.

##### 4.2.1 Viales.

La red viaria se proyecta, según se señala en los planos y de acuerdo con las dimensiones que en cada caso se indican en las diversas secciones según el tipo de las calles previstas.

El viario interior se proyecta de un firme compuesto por sub-base de zahorra artificial compactada, base de zahorra artificial también compactada y rodadura a base de aglomerado asfáltico en caliente.

Los tipos de firme se proyectarán de acuerdo con la instrucción (6.1.C.) de Carreteras.

La capa de aglomerado en caliente deberá ser capaz de soportar las demandas de resistencia a que estará sometida en función del tipo de tráfico que tendrá que soportar el viario del Sector.

En todas las aceras que tengan un ancho de dos o más metros se dispondrán alcorques, para la plantación de árboles de sombra, que llevarán incorporado sistema de riego por goteo.

Los materiales utilizados en aceras, bordillos, etc. se elegirán de acuerdo con los criterios generales que el Ayuntamiento de Molina de Segura emplea en este tipo de obras de urbanización.

Debido a los desniveles que existen en el terreno es necesario compaginar excavación y terraplén en todo el ámbito de la Urbanización, para mantener unas pendientes transversales y longitudinales aceptables y acordes con el tipo de tráfico al cual está destinada la Urbanización.

En cuanto a los viales interiores, y a pesar de tener una topografía accidentada, se ha proyectado, en aras de la calidad de la Urbanización, viales con unas pendientes longitudinales que oscilan entre un 10% y un 5%, y adoptándose bombeos transversales del 2%.

Los terrenos de parcelas, se dejan a cotas cercanas con respecto a los viales adyacentes.

Los terraplenes se realizarán con materiales procedentes de la propia excavación, puesto que la campaña de ensayos llevada a cabo, califica a dichos materiales como adecuados en su mayoría, lo que permite su uso tanto en coronación, cimienta y núcleo de terraplén. En cuanto a los taludes empleados

en los mismos, son 3H/2V tanto en taludes de desmonte como en taludes de terraplén.

#### CALZADAS

- 20 cm. de sub-base de zahorra natural.
- 20 cm. de base de zahorra artificial.
- 4 cm. de capa intermedia de G-20
- 4 cm. de capa de rodadura de D-12

#### APARCAMIENTO DE VEHÍCULOS

- 20 cm. de base granular de zahorra artificial.
- 4 cm de gravín
- Adoquín prefabricado de hormigón en color de dimensiones 20×10×8 cm

#### ACERAS

- 20 cm. de base granular de zahorra artificial.
- 4 cm de gravín
- Adoquín prefabricado de hormigón en color de dimensiones 20×10×6 cm

#### 4.2.2 Aparcamientos.

Los aparcamientos se disponen de acuerdo con la Ley 1/2001 del Suelo de la Región de Murcia con una previsión de una unidad por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación posible y con una reserva del 2% de plazas para minusválidos.

Las dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento en los viales y espacios públicos serán:

- a. Aparcamiento tipo 2,20 x 4,50 m.
- b. Aparcamiento para minusválido 3,30 x 4,50 m.

#### 4.2.3 Vías pecuarias.

En aquellas obras que afecten a la vía pecuaria "Cordel de los Valencianos", deberá de tenerse en cuenta lo dispuesto en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, sobre Vías Pecuarias (BOE n.º 71, de 24 de marzo de 1995) y para cualquier actuación como obras, construcciones, instalaciones, etc., se deberá solicitar la autorización de la Consejería de Presidencia, según lo dispuesto en el Artículo 14 de la mencionada Ley. Además, junto a la solicitud se deberá remitir una Memoria Descriptiva, mapas y planos de tales obras e instalaciones.

#### 4.3. Jardinería.

El tratamiento de las zonas verdes será de impacto mínimo en las condiciones naturales actuales de las áreas a tratar, para ello se realizará en el proyecto de urbanización, un estudio y proyecto de paisajismo y jardinería sostenible que defina las obras y plantaciones a realizar en ellas, a fin de preservar sus valores ambientales.

Las actuaciones en estos espacios, conllevarán las siguientes medidas de mejora y compensación ambiental:

- A. Mantenimiento y protección de la vegetación singular del sector.

Los objetivos principales de esta línea de trabajo se centran en la conservación de las zonas comprendidas en el interior del Plan Parcial que presentan los valores naturales más notables del área de estudio. En concreto, se tratan de los sectores E y N, Cabezo "Loma Blanca" y Rambla de la Ribera de Molina, respectivamente, así como recuperación de los ambientes áridos

del entorno del sector en las zonas ajardinadas privadas. Con esta finalidad, se proponen las siguientes actuaciones:

*Diseño del corredor verde Rambla de la Ribera de Molina-Cordel de Los Valencianos.*

Aprovechando la nueva ordenación en la zona Norte, colindante e integrado en la rambla de la Ribera de Molina, que en su tramo alto presenta un cauce de fisionomía singular, zigzagueante, con fondo de arenas y gravas (que en determinados puntos alcanzan los 2 m de anchura), flanqueado mayoritariamente por un herbazal de nitrófilas y pioneras dominado por hierbas altas, como la triguera (*Piptatherum miliaceum*), el hinojo (*Foeniculum vulgare subsp. piperitum*), la zanahoria silvestre (*Daucus carota subsp. carota*) o la hierba mosquera (*Dittrichia viscosa*), se propone el diseño de un corredor verde que conecte con la vía pecuaria Cordel de Los Valencianos.

Se mantendrá la funcionalidad de la vía pecuaria y se protegerán las comunidades vegetales localizadas en la rambla a través de medidas encaminadas al reforzamiento de la estructura vegetal de este entorno.

Este cauce, con agua sólo en momentos puntuales de fuerte escorrentía temporal, se presenta bien estructurado y con aspecto natural, en el seno de un ambiente cambiante donde las especies pioneras medran no por la acción perturbadora de las actividades humanas sino por factores eminentemente naturales.

En este lugar, por ejemplo, puede reconocerse un albardinal de *Lygeum spartum* con *Limonium supinum* y *Suaeda vera*, y se encuentran especies interesantes poco habituales pero características de estos ambientes de herbazales y fondo de ramblas, como *Galactites tomentosa*, *Mentha suaveolens*, etc., así como naturalizaciones de acacia (*Acacia farnesiana*). Además, cabe destacar la importancia de este tramo de la rambla de la Ribera de Molina por localizarse aquí la única cita de la que se tiene constancia en la Región de Murcia de la hierba del oro o celidonia menor (*Ranunculus ficaria subsp. ficaria*), que no habría sido vuelta a ver desde que se recolectó en 1985, por lo que podría ser objeto de reintroducción.

*Redacción de un proyecto de paisajismo y jardinería sostenible.*

Esta iniciativa busca una recreación de los ambientes semiáridos que se desarrollan en el ámbito del Plan Parcial, para ello se reproducirán y acondicionarán los jardines interiores privados de las parcelas a urbanizar en el sector.

Para ello se seguirán las prescripciones que se indican a continuación.

- Los jardines se proyectarán de manera que se mantengan las características del paisaje y la composición de la vegetación natural de la zona, evitando realizar parques y formaciones artificiales.
- En cualquier caso, estará terminantemente prohibido la utilización de especies alóctonas e invasivas en los ajardinamientos de la zona.
- Las especies vegetales a emplear en los proyectos de paisajismo y jardinería serán especies autóctonas.
  - El diseño de los jardines se caracterizará por la plantación de:
    - Estrato arbóreo: algarrobos (*Ceratonia silicua*), Pinos (*Pinus halepensis*) y Acebuche (*Olea europaea var. sylvestris*).

- Estrato arbustivo: tomillos varios (*Thymus hyemalis*, *Thymus membranaceus*), romero (*Rosmarinus officinalis*) y albaida (*Anthylliscytisoides*).

- Incorporación de setos aromáticos donde primen los ejemplares de tomillar (*Thymus hyemalis*, *Thymus membranaceus*, *Thymus zygis*) y romero localizados en el sector.

- Los ejemplares procederán de viveros autorizados que garanticen la procedencia y sistema de cultivo de las plantas así como el origen de la semilla. No obstante, podrán en su caso, reutilizarse dentro del área de proyecto las especies silvestres o cultivadas afectadas por las obras, tanto en las zonas verdes como en las que se conserven, como por ejemplo los espinos negros existentes en la parcela.

- La xerojardinería que se propone, requerirá para desplegar su potencial estético aplicaciones adicionales de agua en situaciones de muy escasa disponibilidad hídrica, igualmente muchas de las especies que se trasplantan necesitarán un período de riego tras el trasplante hasta que, al menos, desarrollen un sistema radical suficiente para permitir su implantación con éxito.

*Acondicionamiento de caminos y creación de miradores en el cabezo "Loma Blanca" (Zona Verde EV-1).*

Medida cuyo objetivo no es otro que preservar los valores naturales que presenta esta zona. Estos valores se sintetizan a continuación:

- En la que se confinan ejemplares -relictuales y testimoniales- determinadas especies de considerable interés, como enebro (*Juniperus oxycedrus subsp. oxycedrus*) y espliego (*Lavandula latifolia*).

- Sobre litosoles de los rellanos más rocosos se presentan de forma puntual y dispersa los "céspedes de *Sedum*", en concreto de uña de gato (*Sedum sediforme*), del hábitat de interés comunitario prioritario 6110\* Pradoscalcáreos cársticos o basófilos del *Alyso-Sedion albi*, así como Vegetación casmofítica calcícola del Mediterráneo occidental, del hábitat 8211, de interés comunitario y raro, con *Jasonia glutinosa*, *Satureja cuneifolia* y *Sideritis leucantha* como especies más representativas.

- Por su abundancia puntual evidencian buen estado de conservación de la Comunidad casmofítica termo-mesomediterránea alicantino-murciana (Asociación 723041 *Fumano ericoidis-Hypericetum ericoidis*) establecida en este enclave concreto.

- Además, en la base de esta loma caliza, también pueden observarse rodales, seguramente los de mejor estado de conservación y diferenciación en el ámbito territorial del Plan Parcial, de pastizales de lastón (*Brachypodium retusum*), que en la zona representan principalmente al hábitat de interés comunitario prioritario 6220\* Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del *Thero-Brachypodietea*. En este lugar crecen determinadas bulbosas de interés, como la flor de la estrella (*Lapiedra martinezii*), el gladiolo silvestre (*Gladiolus illyricus*) y la orquídea espejo de venus (*Ophrys speculum*), entre otras, y ejemplares dispersos y puntuales de espinos negros (*Rhamnus lyciodes subsp. lyciodes*) y romero macho (*Cistus clusii subsp. clusii*).

Se propone el trazado de itinerarios interiores transitables como ruta botánica, aprovechando parte de las sendas actualmente abiertas, así como la creación de un mirador con panel informativo acerca de la diversidad botánica

que alberga este pequeño cabezo (Loma Blanca). El mirador se ubicará en las zonas más degradadas que conectan unas sendas con otras.

En la ladera del cabezo lindando con la zona residencial RA-4 se instalará una pequeña zona de esparcimiento similar a la que encontramos en el itinerario que el Ayuntamiento de Molina de Segura recreó en el primer tramo de la vía verde del Noroeste.

Se intentará aprovechar las infraestructuras lineales (caminos, sendas) preexistentes por el tránsito habitual de senderistas, ciclistas y viandantes en general de la zona, potenciando los lugares de esparcimiento y ocio que proporciona al visitante este lugar. Por tanto, se llevará a cabo una correcta adecuación de los caminos en esta zona ya transitada con asiduidad, evitando la erosión del suelo y afección sobre ejemplares singulares que la apertura de nuevas sendas podría ocasionar.

#### B. Educación y ocio ambiental.

El objetivo de esta línea de trabajo se centra en la divulgación de los valores naturales y de ocio que proporciona el entorno del Plan Parcial. Estas posibilidades se apoyan, principalmente, en el interés social de los itinerarios o vías preexistentes, que en este caso son la vía pecuaria "Cordel de los Valencianos" y los primeros tramos de la primera etapa de la Vía Verde del noroeste.

La Vía Verde del noroeste en la actualidad inicia su recorrido en el Campus de la Universidad de Espinardo, pasando junto al Cabezo del Aire (frente al paraje de Lomas Blancas) y atravesando el túnel que conduce hasta la Ribera de Molina. Por tanto, a lo largo de un pequeño tramo, la vía es colindante con el Plan Parcial.

Por otra parte, al sureste del ámbito se localiza la vía pecuaria denominada "Cordel de los Valencianos", que discurre por los municipios de Murcia, Alcantarilla, Molina de Segura y Fortuna.

El corredor propuesto que conectará la vía pecuaria con la Rambla de la Ribera de Molina permitirá enlazar con el primer tramo de la vía verde del Noroeste. El sendero comienza con un panel explicativo del recorrido ubicado en el extremo sureste del sector colindante con la vía pecuaria. En el se detallará el itinerario los diferentes ambientes representados en el cabezo Loma Blanca y la rambla, así como las especies vegetales más singulares. El panel explicativo figurará en altorrelieve y braille.

Una cuerda guiará al visitante durante todo el recorrido por el corredor verde hasta la rambla, lugar donde se localizará un segundo panel informativo en el que se detallaran las especies más significativas, este panel contendrá las mismas características que el primero.

El corredor permitirá dar accesibilidad a personas invidentes y de movilidad reducida, aportando así un valor añadido a la ruta.

Además se propone la creación de un área de esparcimiento para los visitantes del sendero botánico, diseñada con materiales que permitan la integración paisajística con el entorno natural.

#### C. Mejora Ambiental Sistema General.

Así mismo, aunque no sea objeto de este plan parcial, ni del proyecto de urbanización, la promotora del Plan Parcial asumirá el coste de la actuación de Mejora Ambiental del sistema general EVS-ZR3-R1, según los siguientes criterios de actuación:

En los terrenos cedidos al Ayuntamiento denominados EVS-ZR3-R1 con una superficie de 40.000 m<sup>2</sup> adscrita al sector, que se ubica en la zona norte del Plan Parcial, colindante con el futuro proyecto de Parque Científico y con el Cabezo del Aire (urbanización), existe una población importante de vegetación natural de cobertura variable, con especies de tomillar abierto y ejemplares de albardinal representado con los hábitats naturales 5330 y 6220\*. El paisaje vegetal de este sector cedido es en general similar al mosaico existente en el ámbito del Plan Parcial propiamente dicho.

Para esta zona se propone como actuación la recuperación ambiental y reforzamiento de las poblaciones vegetales de la finca, al amparo de las condiciones que el Plan General establece para este tipo de suelo. El objetivo de esta actuación será la puesta en valor de las comunidades vegetales de especial interés de la zona.

Se procederá a la mejora del estado de las formaciones vegetales a conservar. Si la composición florística original es pobre, se establecerán líneas de revegetación con las especies a reforzar, siendo de forma manual, evitando los esquemas tipo líneas o polígonos regulares, de manera que el resultado final sea lo más acorde posible con el entorno. Previo a la revegetación se elaborará un Proyecto de Restauración y Reforzamiento ambiental, en el que se identifiquen las zonas a tratar primando los enclaves vegetales a conservar. Este enfoque puede hacerse asimismo extensivo al ámbito de las Zonas Verdes del Plan Parcial, situadas junto a la rambla de la Ribera de Molina, así como las lomas y cabezo más elevado situado al este, y que se conservan en ambos casos como Zonas Verdes.

El promotor asumirá el coste de esta actuación de recuperación ambiental en la finca cedida al Ayuntamiento.

#### 4.4. Redes de Abastecimiento de Agua.

Se proyecta una red de agua potable, bajo acera, con diámetros que van del Ø63 mm al Ø110 mm de PE alta densidad con PN 10 atm y del Ø125 mm al Ø250 mm de fundición dúctil. La Urbanización recibe el agua del depósito municipal y redes generales donde el Ayuntamiento establezca la acometida, Proyectándose en el punto más alto del sector un depósito de regulación. Las conducciones establecerán un conjunto con las redes colindantes de manera que resulte una red mallada, a cuyos efectos quedará unida a las redes de los sectores colindantes, sin perjuicio de las necesarias válvulas de sectorización.

La red lleva intercaladas válvulas de corte e hidrantes contra incendios. La tubería irá alojada en zanja y protegida con arena, y sobre ella se compactará zahorra.

Para el cálculo y diseño de la red de abastecimiento de agua potable de la zona residencial se han seguido las directrices dispuestas por el pliego de condiciones de Agua y Saneamiento de la empresa del servicio de agua "Servicios Comunitarios de Molina de Segura" (SERCOMOSA) así como la NTE-IFA (abastecimiento), y los criterios establecidos por la Asociación Española de Abastecimientos de Agua y Saneamiento (AEAS).

El trazado de las conducciones de agua potable se realizará por las aceras, para mejorar la accesibilidad y el mantenimiento de la red y a una distancia de al menos 1,50 m. sobre la arista inferior de la red de alcantarillado.

La instalación de abastecimiento de agua potable se dotará de las llaves de compuerta necesarias, ya señaladas en el esquema del plano correspondiente, para poder lograr su aislamiento por sectores.

#### 4.5. Red de Riego.

La red de riego acomete a la red de abastecimiento, y se distribuye por una red totalmente independiente de ésta. Se ha diseñado según lo dispuesto por la NTE-IFR (Riego) y el pliego de condiciones técnicas para obras de infraestructura de agua y saneamiento de Servicios Comunitarios de Molina de Segura (Murcia).

Se utiliza un sistema de red de riego por goteo para todas las zonas verdes de la urbanización, los riegos tanto en las zonas verdes como en la general de distribución se contemplan con sus mecanismos automatizados para cada una de las nueve zonas verdes, las cuales acometen directamente de la red general de riego.

Se proyecta una red general de distribución del riego por viales con arbolado con conducción de tubería de polietileno de baja densidad de Ø 90, 75, 63, 40, 32 mm, dicha red llevará incorporado su sistema de portagoteros de polietileno Ø16 mm para el riego de cada uno de los árboles en aceras.

Se diseña una red de riego para las zonas verdes y en cada una de las zonas verdes ajardinadas salen ramales principales con válvulas motorizadas y programadas que distribuyen el riego a los jardines y zonas arboladas.

#### 4.6. Red de Saneamiento.

A los efectos de cálculo, y con independencia de que, se ha previsto un sistema separativo, diferenciando la red de fecales de la de pluviales, se tendrán en cuenta los siguientes caudales:

Residuales: 12 litros/m<sup>2</sup> edificable y día vertidos en 8 horas al día.

Pluviales: Recogida de cubiertas a 100 litros seg/ha.

Los coeficientes de escorrentía a utilizar para el cálculo de caudales de recogida serán:

Zonas verdes  $c = 0,30$

Cubiertas  $c = 0,90$

Pavimento  $c = 0,85$

La velocidad mínima para el agua en la red a efectos de proyecto será de 0,6 m/seg y la velocidad máxima de 3 m/seg. Los imbornales para recogidas de agua pluviales no tendrán cuencas superiores a 600 m<sup>2</sup> y serán de tipo sifónico.

La pendiente mínima será de 3/1000.

##### 1. Red de fecales.

Toda la red interior de aguas residuales de la Urbanización se proyecta con tubería de compacta de P.V.C. de diámetros que van de los 300 mm a los 500 mm. Se propone una única tubería por cada calle, que discurre por el eje de la calzada, con pendientes que oscilan entre el 0,5% y el 4,8.

Se disponen pozos de registro cada 50 m como máximo, así como en todos los cambios de alineación, de rasante y en las cabeceras. Estos pozos están formados por anillos prefabricados de hormigón de Øint=120 cm, con cimentación en ladrillo macizo sobre solera de hormigón HM-15.

De acuerdo con el informe emitido por la empresa municipal de aguas Sercomosa, el punto de vertido de saneamiento del Sector es en el colector

general denominado "Sur A", que continúa en el colector general "Sur D". Ambos colectores se encuentran en fase de estudio y desembocan en la Estación de Bombeo de Aguas Residuales "Sur" o en la Estación Depuradora de Aguas Residuales "Sur" cuyo dimensionamiento se encuentra en fase de estudio. El Sector deberá contribuir en la proporción que le corresponda en la ejecución de las cuatro infraestructuras generales de saneamiento citadas.

## 2. Red de pluviales.

Según los cálculos realizados, es necesario el empleo de varios diámetros en los distintos ramales que conforman la red.

La red se proyecta con tubería de hormigón enchufe de campana con junta elástica y diámetros comprendidos entre los 300 y 800 mm, siendo la serie de Ø300 mm a Ø500 mm de hormigón en masa serie D y los diámetros de 600 mm a 800 mm de hormigón armado clase 135.

La red de pluviales discurre bajo la rigola que separa la zona de aparcamiento de la calzada, por tanto en los viales 1, 2, 3, 12 y 13 se tiene una red que discurre por ambos lados de la calzada, al tener éstos pendiente transversal hacia ambas márgenes de la calzada, mientras que los viales 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 y 11 tienen una única conducción por el encuentro entre el aparcamiento y la calzada por tener la calzada pendiente única.

En la misma alineación que las conducciones y la rigola se colocan los sumideros de hormigón de 50×70 cm conectados directamente a los pozos de registro por medio de tubería de PVC de 200 mm de diámetro

Al igual que en la red de aguas residuales, los pozos de registro están formados por anillos prefabricados de hormigón de Øint=120 cm, con cimentación en ladrillo macizo sobre solera de hormigón HM-15.

Los distintos ramales conectados entre sí, desaguarán a la Rambla existente en el Noroeste de la Urbanización en dos puntos de vertido, con motivo de no sobrecargar la red.

## 4.7. Red de Telefonía y Audiovisuales.

Aún cuando la red telefónica, se podrá realizar por alguna o algunas de las compañías privadas que actualmente prestan ese servicio, (Telefónica, ONO,...) para homogeneizar las características y demandas que se podrán plantear a cada una de ellas, se considera conveniente tener como referencia técnica de mínimos las Normas establecidas para este tipo de Urbanizaciones por la Compañía Telefónica, así como el resto de la Normativa vigente, que tiene por objeto la determinación de las características geométricas, funcionales y estructurales de las canalizaciones subterráneas y elementos a ellas asociadas, que constituyen el soporte de las redes de distribución en este tipo de urbanizaciones.

La red de telefonía y audiovisuales se colocará de acuerdo con lo indicado en el correspondiente plano de conductos enterrados de cables-guía para la instalación de la red de teléfonos.

En la documentación gráfica correspondiente se indica el punto de entronque con la red telefónica que se ha acordado con la Compañía Telefónica, S.A.

## 4.8. Red de Gas.

Se proyecta una red de gas para el conjunto del sector. Dicha red se abastece desde los puntos de entrega previstos por Gas Natural Murcia y que vienen reflejados en los planos.

Las características de las obras a realizar para la ejecución de la Red de Gas son las siguientes:

- Excavación: En formación de zanja para tuberías de 200, 160, 110 y 90 mm de diámetro de PE de media densidad, con profundidad variable según diámetro de tubería y localización (cruce de calzada y acera) de acuerdo con detalles en planos, y relleno con material seleccionado procedente de la excavación compactado al 95% del P.M.
- Canalización: Se utilizarán tuberías de PE de media densidad de 200,160,110 y 90 mm de diámetro. La red perimetral es de 200 mm, así como las canalizaciones que parten de la rotonda central. Los distintos tramos están definidos en planos. Se disponen codos, "T", juntas de conexión de tubería, macizos de anclaje, piezas especiales y demás accesorios para su correcta ejecución e instalación, que serán aportadas por la empresa suministradora Gas Natural Murcia al igual que las tuberías.

## 5. NORMAS DE EDIFICACIÓN.

### 5.1. Generalidades, objeto y ámbito.

Las presentes Normas tienen por objeto la regulación de las actividades de edificación y uso del suelo en el ámbito del Plan Parcial del Sector ZR3-R1, LOMAS BLANCAS, y por lo tanto las condiciones que han de tener en cuenta para su cumplimiento las futuras edificaciones en todos y cada uno de los aspectos siguientes:

Edificabilidad (volumen, altura, ocupación).

Aparcamientos.

Usos permitidos.

Parcela mínima.

### 5.2. Fundamentos legales, normativa supletoria.

En todo aquello no previsto en las presentes Normas, cuya aplicación tendrá carácter preferente dentro del ámbito del Plan Parcial, se estará a lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana de Molina de Segura que regirá asimismo en todos los aspectos que regula: obras y usos objeto de licencia municipal, requisitos de la ejecución de las obras, forma de medir las alturas y volúmenes, normas de seguridad en la construcción, así como las actuaciones procedentes en el supuesto de que se cometan infracciones urbanísticas.

### 5.3. Normas de edificación.

#### 5.3.1. Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas.

Se cumplirán todas las prescripciones relativas a la seguridad ciudadana, adoptándose todas las medidas necesarias para asegurar el cumplimiento de la Normativa que permita evitar los riesgos que cualquier tipo de obras pueden producir a los ciudadanos.

#### 5.3.2. Condiciones generales de edificación, volumen y uso.

Se cumplirán las disposiciones que sobre cada uno de estos aspectos se contienen en el Plan General de Ordenación Urbana de Molina de Segura salvo en aquellas disposiciones que quedan definidas con mayor detalle en las Normas del presente Plan Parcial.

Conforme al Art. 81 de las NNUU del Plan General las Ordenanzas de edificación se Normas, Los Planes Parciales deberán utilizar las mismas

ordenanzas que se establecen en ellas para el suelo urbano en la regulación de las diferentes tipologías edificatorias, estableciendo los cinco tipos siguientes:

- a) UR3 Manzana cerrada.
- b) UR4 Bloques aislados.
- c) UR5 Unifamiliar adosada.
- d) UR6 Unifamiliar aislada o pareada.
- e) UR8 Bloques aislados en altura.

Dada la ordenación establecida, se adoptan la Norma UR4, si bien con los ajustes precisos en cuanto a la ordenación, peculiaridades del relieve del ámbito y edificabilidades admitidas en el sector.

#### 5.3.3 Normas de Edificación particulares de cada zona.

##### 5.3.3.1 Edificación residencial y usos admisibles complementarios.

##### 5.3.3.2 Equipamientos.

##### 5.3.3.3 Jardines y parques.

##### 5.3.3.4 Centros de transformación.

Se desarrollan a continuación las anteriores Normas de cada zona.

##### 5.3.3.1 Edificación residencial y usos admisibles complementarios.

###### 5.3.3.1.1 Tipología "RA", NORMA UR4(ZR3-R1-A)

Se aplicará la Norma UR4 del Plan General con los ajustes precisos quedando como se detalla:

#### NORMA UR4(ZR3-R1-A)

##### Condiciones de uso

- Uso cualificado: - Residencial
- Usos compatibles:
  - Talleres domésticos.
  - Pequeños talleres y almacenes de venta. en planta baja
  - Pequeño y mediano comercio en planta baja
  - Despachos profesionales domésticos
  - Oficinas en planta baja, en planta independiente o en edificio exclusivo
  - Servicios profesionales sin limitación
  - Terciario recreativo en categorías 1 y 2, en planta baja
  - Otros terciarios en planta baja
  - Hospedaje en edificio exclusivo
  - Residencia comunitaria
  - Equipamientos
  - Garajes en plantas bajo rasante

##### Condiciones de la edificación

- TIPOLOGÍA - Edificación aislada en bloques exentos
- PARCELA MÍNIMA - 400 m<sup>2</sup>
- ALINEACIONES - Las definidas en los planos de ordenación
- RETRANQUEOS - Igual o superior a 5 m de cualquier lindero, no afectando a los salientes ni a los vuelos.

- La separación entre bloques edificados dentro de una misma parcela será igual o superior a 5 m, afectando a los vuelos.

- Podrán ser ocupados para uso de garaje en situación enteramente bajo rasante.

FONDO EDIFICABLE - No se limita

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

EDIFICABILIDAD: 0'96 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

ALTURA MÁXIMA - 4 plantas

- Altura máxima de cornisa: 13,50 m

- Por encima de la altura de cornisa se permite la construcción de áticos retranqueados conforme a las condiciones particulares establecidas por estas Normas.

Condiciones especiales

EXCEPCIÓN POR RAZÓN DE DIFERENCIAS NOTABLES DE RASANTE.

En los edificios que se ubiquen en parcelas de superficie superior a 800 m<sup>2</sup> y con dos o más fachadas, cuando las diferencias de rasante de sus vértices extremos resulten superiores a 2 m, se considerará como semisótano toda superficie edificada que se sitúe por debajo de la cota de implantación de la planta baja. En estos casos las alturas de cornisa de los bloques se medirá en dicha cota de implantación de la planta baja. En estas situaciones, una vez garantizada la dotación de aparcamientos que resulte exigible, la superficie restante del semisótano podrá ser destinada a cualquiera de los usos compatibles, excepto los de hospedaje y residencia comunitaria.

5.3.3.1.2 Tipología "RB", NORMA UR4(ZR3-R1-B)

Se aplicará la Norma UR4 del Plan General con los ajustes citados anteriormente para la tipología "RA", Salvo la edificabilidad:

EDIFICABILIDAD: 0'92 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

5.3.3.1.3 Tipología "RVPO", NORMA UR4(ZR3-R1-VPO)

Se aplicará la Norma UR4 del Plan General con los ajustes citados anteriormente para la tipología "RA", Salvo los usos y la edificabilidad:

USO: Viviendas de protección pública y usos compatibles con su régimen.

EDIFICABILIDAD: 1'48 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

4. Tipología "RC", NORMA UR4(ZR3-R1-C)

Se aplicará la Norma UR4 del Plan General con los ajustes precisos quedando como se detalla:

Condiciones de uso

- Uso cualificado: - Residencial

- Usos compatibles:

- Talleres domésticos.

- Comercial, solo en "grandes parcelas", mediante redacción de Plan Especial, como se indica en el apartado siguiente.

- Despachos profesionales domésticos

- Otros terciarios en planta baja

- Hospedaje en edificio exclusivo
- Residencia comunitaria
- Equipamientos
- Garajes en plantas bajo rasante

#### Condiciones de la edificación

- TIPOLOGÍA – Edificación aislada en bloques exentos
- PARCELA MÍNIMA - 120 m<sup>2</sup>
- ALINEACIONES - Las definidas en los planos de ordenación
- RETRANQUEOS - Igual o superior a 5 m de cualquier lindero, no afectando a los salientes ni a los vuelos.

- La separación entre bloques edificados dentro de una misma parcela será igual o superior a 5 m, afectando a los vuelos.

- Podrán ser ocupados para uso de garaje en situación enteramente bajo rasante.

- FONDO EDIFICABLE – no se limita.

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

EDIFICABILIDAD: 0'58 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

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 retranqueados conforme a las condiciones particulares establecidas por estas Normas.

#### Condiciones especiales

##### EXCEPCIÓN POR RAZÓN DE DIFERENCIAS NOTABLES DE RASANTE.

En los edificios que se ubiquen en parcelas de superficie superior a 800 m<sup>2</sup> y con dos o más fachadas, cuando las diferencias de rasante de sus vértices extremos resulten superiores a 2 m, se considerará como semisótano toda superficie edificada que se sitúe por debajo de la cota de implantación de la planta baja. En estos casos las alturas de cornisa de los bloques se medirá en dicha cota de implantación de la planta baja. En estas situaciones, una vez garantizada la dotación de aparcamientos que resulte exigible, la superficie restante del semisótano podrá ser destinada a cualquiera de los usos compatibles, excepto los de hospedaje y residencia comunitaria.

##### GRANDES PARCELAS.

Podrán redactarse Estudios de Detalle o Proyectos de Parcelación en parcelas de superficie no inferior a 2.000 m<sup>2</sup> 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 las Normas del Plan General.

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..

#### 5.3.3.1.4 Tipología "RT", NORMA TC1(ZR3-R1-T)

Se aplicarán las Normas del Capítulo 47 (Arts,388 y siguientes) de la NNUU del Plan General, norma zonal TC1.

EDIFICABILIDAD: 0'61 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### 5.3.3.2 Equipamientos.

Se aplicarán las Normas de los Capítulos 48 y 49 (Arts,399 siguientes y consecuentes) de las NNUU del Plan General.

EDIFICABILIDAD: 2.00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### 5.3.3.3 Espacios libres y zonas verdes.

Las parcelas calificadas para estos usos se regirán, en cuanto a usos, edificabilidad, etc. por todas las condiciones que para este uso, se establecen en el Plan General de Ordenación Municipal. (Arts 404, siguientes y consecuentes).

En las zonas verdes ZV-1, ZV-3, ZV-4 y ZV-6, no se permitirán usos de garaje, ni usos deportivos, ni cualquier otro uso dotacional que suponga edificación o tratamientos del suelo que afecten a la flora protegida existente. Los usos en estas zonas garantizarán la conservación de las especies de flora y los tipos de habitats de interés comunitario.

#### 5.3.3.4. Centros de transformación.

Se aplicarán las Condiciones establecidas en el art. 438 de las NNUU del Plan General, las normativas específicas de industria y organismos de su competencia.

Los transformadores se situarán en el exterior de las parcelas residenciales, ocupando las parcelas establecidas para tal uso en el plan parcial, quedando separados al menos 1 metro de los linderos con las parcelas residenciales y 5 m. de las edificaciones.

La altura máxima de las construcciones serán de 3 m., siendo sus materiales y diseños exteriores de calidad similar a las construcciones urbanas.

EDIFICABILIDAD: 1'00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### 5.3.3.5 Normas sobre Accesibilidad en las Edificaciones.

Las edificaciones deberán de cumplir con los requisitos de accesibilidad establecidos en la NNUU del Plan General, Capítulo 40 (Arts. 301 y siguientes)

Así mismo, las edificaciones e instalaciones que se deseen implantar en cualquiera de las parcelas del Plan Parcial deberán cumplir los temas que sobre accesibilidad le sean de aplicación de Código Técnico de la Edificación y los contenidos en el capítulo III de la Orden de 15 de Octubre de 1.991 de la Conserjería de Política Territorial y Obras Públicas, y en la Ley Regional 5/95 de Condiciones de accesibilidad en edificios de viviendas y de Promoción de la Accesibilidad General.

En todos los proyectos que soliciten Licencia o sean realizados por el propio Ayuntamiento, se justificará expresamente el cumplimiento de las determinaciones sobre umbrales, puertas, zonas comunes, rampas, desniveles, escaleras, pasamanos, pasillos, ascensores, aseos, duchas, vestuarios y aparcamientos de acuerdo con lo indicado en el Art. 13.3 de la Orden de 15 de octubre de 1991."

PLAN PARCIAL DEL SECTOR RESIDENCIAL ZR3-R1, LOMAS BLANCAS EN  
MOLINA DE SEGURA. MURCIA.

ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

1. Descripción de los Costos a considerar.

El conjunto de las inversiones que son necesarias para conseguir la completa urbanización y dotación de servicios del sector residencial Casa del Aire, objeto de este Plan Parcial, se pueden dividir en dos grupos.

Por una parte están las diversas actuaciones a realizar dentro del ámbito territorial del propio sector, tanto de obra civil como de electrificación e iluminación y el resto de los servicios previstos.

El otro grupo de actuaciones comprende las diversas conexiones y entronques con los sistemas generales de suministro, evacuación de agua, electricidad, alcantarillado, telefonía, etc. y por supuesto los viales que también deberán ejecutarse para conectar el sector, con la red pública existente.

En la evaluación estimativa que se incorpora a la documentación del Plan Parcial se desglosan de forma diferenciada estos dos grupos de costes, para facilitar también su posterior seguimiento, gestión y ejecución.

Para el cálculo del conjunto de los gastos de urbanización, se han tenido en cuenta los criterios y enumeración de conceptos que se establecen en el Art. 160 de la Ley Regional del Suelo 1/2001.

Asimismo como se indica también en ese artículo, se deja explícitamente establecido, que en lo que respecta a todos los gastos de conexión de los Sistemas Generales exteriores al sector, que excedan de los requeridos para las necesidades del mismo, pero que se consideren convenientes por parte de las diversas compañías suministradoras o la propia administración, serán repercutidos en la cuantía que corresponda sobre los propietarios que posteriormente resulten beneficiados.

En el mismo sentido la participación de la Administración en los gastos de urbanización se realizará de acuerdo con lo que establece el Art. 161 de la Ley Regional del Suelo.

De la relación de gastos de urbanización ya citados que recoge el Art. 160 Ley 1/2001 tenemos en primer lugar los que corresponden a:

- Ejecución y acondicionamiento de vías públicas.
- Ejecución de los servicios de abastecimiento de agua, captación, depósito y distribución.
- Ejecución del saneamiento, incluidas las conducciones, colectores y sumideros.
- Ejecución del suministro de energía eléctrica, incluidas su conducción, transformación, distribución y alumbrado público.
- Ejecución de los espacios libres públicos, incluido mobiliario urbano y plantaciones.

Además también se consideran gastos de urbanización, en caso de proceder, las indemnizaciones a propietarios y arrendatarios, destrucción de construcciones, instalaciones y plantaciones, y el cese de actividades cuando cualquiera de ellas sea incompatible con el planeamiento urbanístico o su ejecución.

En nuestro caso, como ya se ha expuesto en el análisis de la situación del sector, no existen edificaciones, ni actividades o usos que deban ser tenidos en cuenta por lo menos a nivel de planeamiento en que nos encontramos.

Como también se indica en el Art. 160 de la Ley Regional del Suelo los diversos propietarios de suelo o promotores tendrán derecho a ser reintegrados de los gastos anticipados por los conceptos que se han relacionado anteriormente.

## 2. ANÁLISIS ECONÓMICO SOBRE LA VIABILIDAD.

La viabilidad de un Plan Parcial, lo podemos enfocar en una primera visión como la capacidad de los promotores o propietarios para asumir los costos de urbanización que conlleva, y desde una perspectiva más global y finalista como la comprobación de que la operación urbanística es viable desde el punto de vista empresarial, porque el conjunto de los costos que sean necesarios para la transformación y comercialización del suelo objeto del Plan Parcial sean asumibles de acuerdo con el valor final de los terrenos netos que resulten.

Sobre la primera visión de la viabilidad económica, que se refiere a la capacidad de asumir los costes que se generen en este sector, el promotor de la actuación CIMENTA 2 GESTIÓN E INVERSIONES, S.A., como impulsor de la urbanización, cuentan con los medios propios y la capacidad financiera externa, necesaria y suficiente para asegurar la ejecución. Siendo dos los propietarios afectados se establece el sistema de Compensación que garantiza la viabilidad del sistema por contar la promotora de la actuación con más del 90% de la propiedad..

Los datos básicos que hemos de manejar para realizar este estudio de viabilidad son los siguientes:

- El costo de partida del suelo inicial y bruto a partir de su situación de urbanizable como lo clasificó el Plan General de Molina de Segura.
- El conjunto de los costos de urbanización y gestión descritos en el Art. 160 de la Ley Regional 1/2001 que incluyen los de ejecución de la urbanización, electrificación, redacción de documentación técnica, indemnizaciones y conexión con los servicios y sistemas Generales.
- Los costos financieros medios de este tipo de operaciones, teniendo en cuenta que, aunque los propietarios dispongan de medios propios suficientes para asumir los costes, es usual que acudan a la financiación exterior, al menos de parte de la inversión total (incluso así lo hace la propia Administración).

Frente a este conjunto de gastos, y valores de partida, se calcula el valor que finalmente obtienen las parcelas netas una vez que se encuentran completamente urbanizadas y en disposición de ser edificadas, comprobándose entonces si la diferencia entre los valores iniciales y el conjunto de gastos necesarios y el valor final del terreno útil, y para el periodo de tiempo que dura la operación urbanística, se encuentra dentro de los intervalos de rentabilidad que permiten considerar viable una operación de este tipo.

Pasamos a continuación a exponer el balance económico-financiero de la operación urbanística para justificar su viabilidad.

Sobre el valor de los terrenos, teniendo en cuenta su situación de urbanizables, se tomará el valor de adquisición de los mismos. Por esto, el costo de suelo bruto, de acuerdo con los datos obtenidos lo evaluamos en 120 €/m<sup>2</sup>, para la totalidad de la actuación.

La cuantificación de estos conceptos se ha desarrollado en el correspondiente capítulo de esta memoria y su resumen lo exponemos a continuación:

- Gastos de urbanización de obra civil en el interior del sector 11.700.000,00 €
  - Gastos de electrificación, iluminación y servicios en el interior del sector y su conexión 5.300.000,00 €
  - Gastos de conexión con las redes generales de abastecimiento, y saneamiento 375.000,00 €
  - Gastos de conexión del viario exterior al Sector 690.000,00 €
- Total costes de urbanización 18.065.000,00 €

· Gastos de honorarios técnicos, por redacción de documentos, Modificación del Plan General, Plan Parcial, Programa de Actuación, Proyecto de Reparcelación, Proyectos de Urbanización y de Electrificación y de Conexión con los distintos servicios, Gastos Notariales y de Registro, de publicidad e indemnizaciones y administración y gestión 1.200.000,00 €

El costo total por todos estos conceptos, supone la cifra de 19.265.000 € que representa un coste unitario por metro cuadrado bruto del sector de 42'02 €/m<sup>2</sup>.

Finalmente como gastos financieros del conjunto de la operación, los estimaremos como un porcentaje sobre la cifra total de los costes de urbanización, teniendo en cuenta que la mayor proporción de gastos se producen en la etapa final del proceso urbanizador cuando se ejecutan las obras de terminación de las diversas obras civiles y de electrificación necesarias.

El periodo más largo de tiempo de todo el proceso de transformación urbanística se consume en la tramitación de los diversos documentos legales que permiten la ordenación, distribución y asignación de los terrenos, así como la definición técnica de la urbanización, y finalmente en un periodo relativamente breve dentro del conjunto que estamos describiendo, se realizan las obras de urbanización, y aun dentro de estas, las unidades de mayor valor son las que se ejecutan en el periodo final.

Por ello, la consideración de un porcentaje de gastos financieros sobre el total de los costos descritos, resulta una opción segura y conservadora, estimándose en el 8% de la cantidad indicada, que supone la cifra de 5.942762 €.

Conocido este concepto ya podemos obtener el conjunto de valores necesarios para realizar la urbanización y gestión del sector, que incluyendo el valor de los terrenos son:

- Valor medio inicial de los terrenos:  
458.496 m<sup>2</sup> x 120 €/m<sup>2</sup> 55.019.520 €
  - Coste de urbanización e implantación de los servicios, incluido honorarios técnicos y gastos legales ..... 19.265.000 €
  - Gastos financieros:  
8% s/74.284.520 €. 5.942762 €
- Valor total 80.227.282€

Para el cálculo del valor del resultado final de esta operación urbanística de creación de suelo, tenemos en cuenta el valor de mercado de suelo neto completamente urbanizado y con los usos y edificabilidades análogos a los de

este Plan Parcial y lo aplicaremos sobre la superficie de parcelas edificables, una vez deducidas todas las cesiones que se tienen que realizar.

Teniendo en cuenta que el aprovechamiento neto privado es de:

$$196.394'04 - 10\% = 176.754'63 \text{ m}^2\text{t}$$

El valor de la repercusión neta serán:

$$80.227.282 \text{ €} / 176.754'63 \text{ m}^2\text{t} = 453'89 \text{ €/m}^2\text{t}$$

Lo que equivale por vivienda estándar de 100 m<sup>2</sup> a 45.389 €/vivienda

Aunque es evidente que las distintas tipologías edificatorias que se podrán realizar en el Plan Parcial, no soportan la misma repercusión de valor de suelo, también es cierto que las distintas opciones se mueven en un entorno de valores cercano, y que podemos tomar dichos valores como una valoración media, lo cual a la vista de los resultados deja claramente justificada la viabilidad, por encontrarse en una cifra de valores actualmente acorde con los valores de mercado.

## PLAN PARCIAL DEL SECTOR RESIDENCIAL ZR3-R1, LOMAS BLANCAS EN MOLINA DE SEGURA. MURCIA

### PLAN DE ACTUACIÓN

#### 1. UNIDADES DE ACTUACIÓN.

Como todos sabemos la Unidad de Actuación es el ámbito para la ejecución integrada y completa de los sectores de suelo urbanizable, cuya delimitación se tiene que realizar en el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada del Sector, aunque también podrá delimitarse y modificarse mediante el correspondiente Proyecto de Delimitación de Unidad de Actuación.

Evidentemente la formación de diversas Unidades de Actuación dentro de un Sector tiene como principal ventaja la mayor facilidad durante el proceso de gestión y urbanización ya que disminuye el número de propietarios implicados, así como la cuantía de las inversiones a realizar que a veces tienen que ser asumidas por una parte de los propietarios afectados mientras se regulariza la situación de disconformidad o falta de pago de sus obligaciones de otros propietarios.

Sin embargo la división en varias Unidad de Actuación de un Sector puede resultar un inconveniente cuando es importante la cuantía de las conexiones con los Sistemas Generales, que pueden tener que ser financiados, al menos fundamentalmente por aquellas Unidades de Actuación que emprenden la Urbanización de suelo, más rápidamente.

En nuestro caso, dada la presencia de un propietario mayoritario en el sector y que tiene plena capacidad urbanizadora, no se considera necesaria la división del sector en diversas Unidades de Actuación, sino que se estima más adecuado acometer de manera unitaria la urbanización del sector en su conjunto, incluidos las conexiones a los sistemas externos, sin perjuicio de la ejecución por fases de las obras.

#### 2. SISTEMA DE ACTUACIÓN Y PLAN DE ETAPAS.

Teniendo en cuenta que se trata de una actuación de iniciativa privada, de dos propiedades, se considera como sistema de actuación idóneo el de Compensación.

Como se indica en el artículo 180 de la Ley del Suelo Regional, el Sistema de Compensación podrá utilizarse cuando los terrenos de la Unidad de Actuación, excepto los de uso y dominio público, en su caso, pertenezcan a mas de un propietario.

En cuanto al Plan de Etapas, dada la delimitación de una única Unidad de Actuación, será en consecuencia de una Etapa única, siendo la siguiente:

Paralelamente a la tramitación del Plan Parcial, se deberá presentar y tramitar el Programa de actuación, conforme a la indicado en los artículos 172,173 y 174 de la Ley del Suelo.

Dicho Programa contendrá los Estatutos y Bases para la constitución de la preceptiva Junta de Compensación.

Así mismo se redactará y tramitará el Proyecto de Urbanización y todos sus anexos necesarios para la ejecución de las obras. El proyecto contendrá un estudio de ejecución temporal de las obras por fases de modo que puedan ejecutarse y entrar en servicio, siendo operativas escalonadamente.

Aprobados éstos se iniciarán las obras de urbanización, con especial atención a la realización de las conexiones con los servicios y sistemas generales y la urbanización de la Unidad.

El conjunto de las obras de urbanización se deberá iniciar en un periodo de veinticuatro meses a contar desde la aprobación por la Administración Municipal de los documentos técnicos que las definen.

Una vez iniciadas las obras de urbanización podrán otorgarse licencias e iniciar las obras de edificación, conforme al art. 71 de la Ley, siempre y cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación mediante las garantías señaladas en los artículos 162 y 211 de dicha Ley.

En todo caso, los plazos y etapas aquí indicados se podrán acomodar y simultanear con la ejecución de las edificaciones, según las fases establecidas y siempre que se pueda asegurar la puesta en marcha y funcionamiento de los servicios urbanísticos a las edificaciones terminadas.

Los plazos globales de ejecución establecidos para esta actuación urbanística en este Plan de Etapas, son:

- Proyecto de Urbanización: diez meses.
- Proyecto de reparcelación y formalización: diez meses
- Ejecución de las obras de Urbanización: sesenta meses
- Recepción de las obras de Urbanización: dos meses
- Ejecución de edificaciones: 10 años.

Todos los plazos se computarán a partir de la aprobación de la fase anterior precisa para su ejecución. No obstante estos plazos podrán revisarse y adecuarse a las demandas del mercado de la vivienda y la coyuntura económica.

### 3. PLAZOS DE EDIFICACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE LAS DOTACIONES PÚBLICAS.

#### 3.1 Plazos de Edificación.

El plazo de edificación de las parcelas residenciales y terciarias será de diez años desde la terminación de la urbanización y sistemas generales. No obstante se podrá revisar y prorrogar por el Ayuntamiento el plazo a solicitud de los propietarios justificada en base a circunstancias del mercado.

### 3.1 Plazos de Construcción de Dotaciones Publicas.

El plazo de construcción de las Dotaciones Públicas se ajustará a las demandas de la población residente en el sector y ámbito de influencia y a las posibilidades presupuestarias de las administraciones competentes que deban proporcionar los distintos servicios.

En cualquier caso se ajustarán a las normativas y legislación aplicables a la materia.

## ÍNDICE DE DOCUMENTOS

PLAN PARCIAL DEL SECTOR RESIDENCIAL ZR3-R1, LOMAS BLANCAS EN  
MOLINA DE SEGURA. MURCIA.

REFUNDIDO 2019

TOMO 1. CONTESTACION A REPAROS

TOMO 2.1 MEMORIA.

0. ANTECEDENTES.

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

2. MEMORIA INFORMATIVA.

3. MEMORIA DE ORDENACIÓN.

TOMO 2.2 NORMAS.

1. NORMAS GENERALES, CONCEPTOS Y TERMINOLOGÍA.

2. NORMAS DE PROTECCIÓN DE VALORES CULTURALES Y AMBIENTALES.

3. NORMAS DE GESTIÓN. SISTEMAS Y PLAZOS DE ACTUACIÓN.

4. NORMAS DE URBANIZACIÓN.

5. NORMAS DE EDIFICACIÓN.

TOMO 2.3 ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

1. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

2. PLAN DE ACTUACIÓN.

TOMO 3 PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

TOMO 4. DOCUMENTOS ANEXOS

1. CONVENIO

2. COMPRAVENTA TERRENOS DEL ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL.

3. COMPRAVENTA DE L SISTEMA GENERAL ADSCRITO

4. ESCRITURA DE CESIÓN ANTICIPADA DEL SISTEMA GENERAL.

5. ESCRITURA DE COMPRA POR CAJAMAR.

6. ESTUDIO HIDROLÓGICO.

7. INFORME MUNICIPAL SOBRE ENTRONQUES.

8. INFORME CONFEDERACIÓN DOTACIÓN DE ABASTECIMIENTO.

9. INFORME DE IBERDROLA RED ELÉCTRICA.

10. ESCRITURA COMPRA POR CIMENTA 2 GESTIÓN E INVERSIONES, S.A.U.

PLANOS

I1. SITUACIÓN

I2. ORDENACIÓN EN PLAN GENERAL

- I3. TOPOGRÁFICO DEL SECTOR
- I4. USOS ACTUALES DEL SUELO
- I5. ORTOFOTO
- P6. ZONIFICACION
- P7. ZONIFICACIÓN: DOTACIONES Y ESPACIOS LIBRES
- P8. ZONIFICACIÓN SOBRE TOPOGRÁFICO.
- P9.1 ABASTECIMIENTO
- P9.2 SANEAMIENTO
- P9.3 AGUAS PLUVIALES
- P9.4 GAS
- P9.5 ELECTRICIDAD
- P9.6 ALUMBRADO PÚBLICO
- P9.7 TELEFONÍA
- P9.8 COTAS Y SECCIONES TRANSVERSALES
- P9.9 PERFILES LONGITUDINALES
- P 10. PROPIEDADES
- P11. UNIDAD DE ACTUACIÓN
- P12. ACCESOS A SISTEMAS GENERALES

Contra el presente Acuerdo, en aplicación del artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento administrativo común de las Administraciones Públicas, y dado que aprueba una disposición de carácter general, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Murcia, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de la publicación del presente anuncio, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1988, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Todo ello sin perjuicio de que pueda interponerse cualquier otro recurso que pudiera estimar más conveniente a su derecho.

El contenido íntegro del Plan Parcial se encuentra a disposición del público en la siguiente dirección de la sede electrónica del Ayuntamiento de Molina de Segura:

[https://sedeelectronica.molinadesegura.es/index.php?option=com\\_phocadownload&view=category&id=598:aprobacion-definitiva-plan-parcial-sector-zr3-r1-diciembre-2019-exp-144-2007-0717&Itemid=610](https://sedeelectronica.molinadesegura.es/index.php?option=com_phocadownload&view=category&id=598:aprobacion-definitiva-plan-parcial-sector-zr3-r1-diciembre-2019-exp-144-2007-0717&Itemid=610)

Molina de Segura, 16 de abril de 2021.—El Alcalde P.D. (Decreto 11/02/2021), la Concejala de Urbanismo, Julia Rosario Fernández Castro.