

IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Molina de Segura

1124 Aprobación definitiva del "Plan Especial de Ordenación Urbana en la confluencia de las calles del Roble y El Olivo de Las Yeseras".

El Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 30 de enero de 2023, acordó aprobar, con carácter definitivo, el Plan Especial de Ordenación Urbana en la confluencia de las calles del Roble y El Olivo de las Yeseras, firmado digitalmente en fecha "01/06/2022", promovido por D. Francisco Soro Herrero.

El texto íntegro del acuerdo es el siguiente:

"15. Expediente 2021/10354:

Plan Especial en calle del Roble, C/ El Olivo (Las Yeseras). Aprobación definitiva.

Declarada la urgencia al comienzo de la sesión conforme a lo previsto en el artículo 83 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, procede tratar el siguiente expediente:

Expediente 2021/10354:

Plan Especial en calle del Roble, C/ El Olivo (Las Yeseras). Aprobación definitiva.

Se ausenta la Concejala doña Isabel Gadea Martínez, por concurrir causa de abstención (artículo 23.2 b) Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

Se da cuenta del dictamen contenido en el expediente núm. 2021/10354 de la Concejalía de Urbanismo, dictaminado favorablemente por la Comisión Informativa de Urbanismo, en sesión celebrada el 20 de enero de 2023 que, copiado literalmente, dice:

"DICTAMEN DE LA COMISIÓN DE URBANISMO DE FECHA 20/01/2023

En relación con el expediente de Plan Especial de Ordenación Urbana en la confluencia de las calles del Roble y el Olivo de las Yeseras, y visto el informe jurídico de fecha 23/12/2022, emito la siguiente propuesta de resolución, de conformidad con lo establecido en el artículo 175 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por el Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, con base a los siguientes,

Antecedentes de hecho

Primero: En fecha 14/12/2021 la Junta de Gobierno Local acordó, estimar las dos alegaciones presentadas por D. Fernando Gomariz Pagán, con DNI núm. ***3165*** y D. Francisco Linares Rosauero, con DNI núm. ***1840***; aprobar, con carácter inicial, el Plan Especial de Ordenación Urbana en la confluencia de las calles del Roble y El Olivo de las Yeseras "Mayo 2021", promovido por Francisco Soro Herrero con DNI núm. ***3744***, incorporando al expediente el Informe Ambiental Estratégico; abrir un periodo de información pública durante un mes mediante anuncio en el BORM y en la sede electrónica del Ayuntamiento,

notificando a los titulares catastrales y, requerir informe a la Dirección General de Territorio y Arquitectura.

Segundo: El anuncio se publicó en el BORM n.º 9, de 13 de enero de 2022, se remitió a la Dirección General de Territorio y Arquitectura en fecha 11/02/2022 y nuevamente subsanado deficiencias en el envío, en fecha 09/03/2022, y se notificó a todos los titulares catastrales, siendo la última notificación la realizada a través del BOE en fecha 10/02/2022.

Tercero: En fecha 26/05/2022 la Dirección General de Territorio y Arquitectura emite informe haciendo las siguientes observaciones para que sean tenidas en cuenta durante su tramitación:

“En relación con la aprobación inicial del plan especial que propone modificar la calificación de diversas parcelas en una manzana de suelo urbano consolidado para que, variando sus parámetros reguladores, las parcelas preexistentes a la ordenación del vigente PGMO puedan ser edificadas mediante una reparcelación propuesta en el propio plan especial, sólo se señalan las siguientes indicaciones para su consideración por el Ayuntamiento en la aprobación definitiva:

1. Al fijar la norma creada (UR5-Yeseras) el índice de edificabilidad sobre parcela en $0,90 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2$, se advierte que las parcelas C y D, no cumplen su edificabilidad (C: $0,97 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2$; D: $0,94 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2$), por lo que se recomienda suprimir ese parámetro regulador, que en la norma vigente del PGMO no se determina, pudiendo establecerse en el ámbito del plan especial una tabla con las edificabilidades asignadas a las diversas parcelas.

2. Se advierte que existe un mínimo incremento en la superficie de las parcelas antes y después de la reparcelación de $0,50\text{m}^2$, sin que se justifique, en el caso de no ser un error, la alteración del ámbito que lo cede (resto de la manzana edificable o espacio público).

3. Deberán incorporarse los planos de ordenación con la calificación de las parcelas, a escala adecuada, con remisión a la norma reguladora.” De conformidad con lo establecido en el art. 164 apartado d), deberá remitir a esta Dirección General, para su archivo, el plan aprobado definitivamente y copia del expediente completo, remitiendocertificado del acuerdo de aprobación definitiva...”

Cuarto: Remitido al promotor el informe de la Dirección General de Territorio y Arquitectura, en fecha 01/06/2022, presentan nueva documentación y el 8 de junio de 2022 el Ingeniero de Caminos Municipal emite el siguiente informe:

“Se presenta con fecha 01/06/2022 Documento actualizado del Plan Especial de Ordenación Urbana (Fecha Junio 2022, firma electrónica 01/06/2022), en el que se subsanan las observaciones recogidas en el informe de la DG de Territorio y Arquitectura de fecha 26/05/2022: se establece la edificabilidad máxima de las parcelas por remisión a las tablas o datos de los planos de ordenación, se ajusta en $0,50 \text{ m}^2$ la superficie de la Parcela C para que la superficie de las parcelas antes y después de la Modificación coincida con exactitud, y se aporta un plano de ordenación del PGMO (Hoja 2009-5-3) con la nueva Ordenanza (UR5-Yeseras) incorporada al ámbito del Plan Especial.

El Plan Especial consiste en cambiar la calificación de las 5 parcelas afectadas por el Plan Especial de “UR-6” (uso residencial con tipología unifamiliar aislada o pareada) a una ordenanza específica denominada “UR-5-Yeseras”, muy similar a la ordenanza del PGMO “UR-5”, con uso residencial y edificación unifamiliar adosada, pero con algunas particularidades, como el establecimiento una

edificabilidad específica y limitada para las parcelas con el fin evitar que la nueva ordenación suponga un incremento de edificabilidad respecto del planeamiento vigente. Este cambio de calificación se realiza con el fin de viabilizar la posibilidad de edificar las parcelas, ya que, por su tamaño y configuración geométrica, son inedificables aplicándoles la ordenanza vigente en la actualidad (UR-6).

También se contempla el reajuste de linderos entre 3 de las parcelas afectadas, con el fin de que una de ellas tenga una fachada suficiente para materializar una edificación con dimensiones adecuadas. Para ello, se contempla un procedimiento de normalización de fincas, de acuerdo con el artículo 192 de la LOTURM, que está desarrollado en el Anexo 1 del Proyecto. Este servicio técnico considera razonable este mecanismo de reajuste de linderos, que sería de aplicación una vez se aprobase definitivamente el Plan Especial, aunque este extremo deberá ser ratificado por los servicios jurídicos municipales.

Según lo expuesto, se informa favorablemente el proyecto, y no se encuentra inconveniente técnico en continuar con la tramitación del expediente, de acuerdo con el art. 164 de la LOTURM.”

Quinto: En fecha 10 de junio de 2022, se certifica que durante el periodo de información pública no se han presentado alegaciones, y en fecha 23/06/2022 el interesado abona la tasa de expedición de documentos administrativos por importe de 576,02 €.

Sexto: El 3 de agosto de 2022, el Director Técnico de Urbanismo Ingeniero de Caminos informa los siguiente:

“A requerimiento de los servicios jurídicos municipales, se informa que en el Proyecto de Normalización de fincas incluido en el Anexo 1 a la Memoria del Plan Especial se contempla el reajuste de linderos entre 3 de las 5 parcelas afectadas, con el fin de que una de ellas tenga una fachada suficiente para materializar una edificación con dimensiones adecuadas. Concretamente, se trata de la Parcela E del Proyecto, que pasa de tener una superficie de 203 m² a una superficie de 232 m². Para ello, la Parcela C pasa de tener 246 m² a 226 m², y la Parcela D pasa de tener 219 m² a 210 m². La superficie de las parcelas no varía más de un 15% y, por tanto, el valor de dichas parcelas no varía en más de un 15%. Por tanto, en este sentido se cumple el artículo 192 de la LOTURM.

Sin embargo, en el apartado 2 del artículo 192 de la LOTURM, se establece que “Las variaciones en el valor de las fincas, en su caso, se compensarán económicamente.” Esta compensación económica no está recogida en el Proyecto de Normalización de fincas. Por tanto, en el Proyecto de Normalización de Fincas se deberá recoger la compensación económica entre las parcelas que ganan y pierden superficie, o, en su caso, deberá aportarse un acuerdo suscrito entre los propietarios de dichas parcelas en virtud del cual se renuncia a esta compensación económica.”

Séptimo: Notificado al interesado el informe técnico, en fechas 29/11/2022 y 02/12/2022, el interesado presenta nueva documentación que es informada por el Director Técnico de Urbanismo Ingeniero de Caminos, en fecha 20/12/2022, con el tenor literal siguiente:

“Con fechas 29/11/2022 y 02/12/2022 se presentan escritos de los propietarios de las Parcelas A, C, D y E, de renuncia a cualquier compensación económica derivada del Proyecto de Normalización de Fincas incluido en el Plan Especial.

La única firma que no se aporta es la del propietario de la parcela B, que es I-De Redes Eléctricas Inteligentes (Iberdrola), pero dicha parcela no cambia ni de ubicación, ni de límites, ni de superficie, por lo que, en cualquier caso, no sería objeto de compensación por cambio de valor.

Según lo expuesto, se considera subsanada la observación recogida en el informe de 03/08/2022 y, por tanto, se informa favorablemente el Plan Especial, y no se encuentra inconveniente técnico en continuar con la tramitación del expediente, de acuerdo con el art. 164 de la LOTURM.”

Fundamentación jurídica

Legislación aplicable:

- Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia. Artículos 125, 126, 127, 128, 132, 143, 146, 152, 153, 154 a 159, 164, 169, 192 y siguientes.
- La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- El Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio. [Supletoriamente, será de aplicación en todo lo que sea compatible con lo dispuesto en la citada Ley].
- Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre. Artículos 22 y 25.
- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local. Artículos 21.1.j) y 22.2.c)
- Decreto de Alcaldía de 11 de febrero de 2021, sobre la Junta de Gobierno Local. Cuarto a).

Consideraciones Jurídicas:

El Plan Especial es el instrumento adecuado para la implantación de usos y actuaciones urbanísticas especiales en las distintas clases y categorías de suelo, en desarrollo del planeamiento general o, en el caso de no estar previsto en el mismo, cuando se justifique su procedencia.

En desarrollo de las previsiones contenidas en el planeamiento general municipal, los Planes Especiales podrán tener por finalidad la ordenación sectorial de un territorio, la realización de actuaciones urbanísticas específicas o el establecimiento de determinadas medidas de protección, según proceda de acuerdo con su objeto.

Los Planes Especiales no podrán sustituir a los Planes Generales en su función de instrumentos de ordenación integral del territorio, por lo que, en ningún caso, podrán clasificar suelo, aunque sí introducir modificaciones y limitaciones a los usos previstos.

Con carácter meramente enunciativo, los Planes Especiales podrán tener por objeto:

- a) El desarrollo de los sistemas generales de comunicaciones, infraestructuras, espacios libres y equipamiento comunitario.
- b) La protección de vías de comunicación, vías verdes e itinerarios de especial singularidad.
- c) Planificación de infraestructuras y servicios.
- d) La ordenación y reordenación urbana.

e) La ordenación y protección de conjuntos históricos, sitios históricos, zonas arqueológicas o áreas declaradas Bien de Interés Cultural.

f) La ordenación de núcleos rurales.

g) La adecuación urbanística y áreas de singulares características.

h) La protección del paisaje.

i) Ordenación de complejos e instalaciones turísticas.

j) Cualesquiera otras finalidades análogas.

Los Planes Especiales se elaborarán con el grado de precisión correspondiente a los Planes Parciales en lo que se refiere a las determinaciones que constituyen sus fines e incorporarán la previsión de obras a realizar, la determinación del sistema de actuación, cuando la naturaleza de la obra requiera su ejecución, y la delimitación, en tal caso, de unidades de actuación.

Las determinaciones específicas serán las que dimanen de su naturaleza, del Plan General o de la aplicación de la legislación sectorial.

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

El plan especial podrá reajustar la delimitación del sector hasta un 10% de su superficie por razones justificadas de discordancia entre cartografías, adecuando su delimitación a la realidad física.

Los planes especiales establecerán medidas de renaturalización de las ciudades, como:

- Rehabilitación de edificios y espacios públicos con criterios de sostenibilidad, sobre todo en entornos degradados.

- Implantación de medidas contra la impermeabilización de suelos urbanos existentes mediante Soluciones Basadas en la Naturaleza (SBN) y Sistemas de Drenaje Urbano Sostenible (SUDs).

- Fomento de la reutilización y reciclado de residuos de la construcción (RCD).

- Adopción de medidas de captación de agua de lluvia en edificios para su posterior reutilización y evitar así el vertido de agua acumulada en cubiertas a las vías públicas, para no incrementar las escorrentías en episodios de precipitación de carácter intenso.

- Fomento de las soluciones basadas en la naturaleza (SBN) en edificios, como la implementación de cubiertas vegetales siempre que sea posible.

Estamos ante un Plan Especial de ordenación urbana, y éstos podrán tener por objeto actuaciones en suelo urbano, o urbanizable ya ordenado, para la descongestión del suelo, creación de dotaciones urbanísticas y equipamiento comunitario, reforma, renovación y rehabilitación integral de barrios, resolución de problemas de accesibilidad, circulación o de estética, mejora del medio ambiente y otros fines análogos, como calificación de suelo para vivienda protegida y aplicación de primas de aprovechamiento, conforme a lo establecido en esta ley.

Cuando se trate de operaciones no previstas en el Plan General, el Plan Especial no podrá modificar la estructura fundamental de aquel, debiendo justificar su incidencia y coherencia con el mismo.

Se preverán los espacios libres y equipamientos públicos en proporción adecuada a las características específicas del área y al aprovechamiento establecido en el propio Plan Especial, con respecto al previsto en el Plan General o en el planeamiento anterior, aplicándose los estándares sobre los incrementos de aprovechamiento.

En actuaciones de dotación, renovación o reforma en suelo urbano consolidado se aplicarán los estándares de sistemas generales establecidos por el plan.

El Plan Especial determinará, en su caso, la localización de primas de aprovechamiento para usos alternativos al residencial, conforme a lo que disponga en su caso el Plan General, calificando específicamente el suelo para estos usos. En su defecto, esta prima será de hasta el veinte por ciento del aprovechamiento del ámbito de actuación que se destine a dichos usos, debiendo prever el aumento correspondiente de dotaciones aplicando los estándares fijados por el planeamiento. En el caso de uso hotelero la prima será la indicada en el apartado 4 del artículo 116 en función de la categoría del hotel.

Los Planes Especiales deberán contener los documentos necesarios para recoger las determinaciones propias de su naturaleza y finalidad, con el grado de precisión adecuado a sus fines, siendo de aplicación lo señalado en el artículo anterior para los planes parciales, con las siguientes particularidades:

a) La Memoria deberá justificar específicamente la conveniencia y oportunidad del Plan Especial, en relación a su objeto y finalidad.

b) Se acompañarán los estudios complementarios que resulten adecuados y deberán incorporar el estudio de impacto territorial en los supuestos previstos en esta ley y en el plan general.

En particular, cuando el Plan Especial ordene suelo no urbanizable o urbanizable sin sectorizar, deberá incluir Estudio de Impacto Territorial, acompañado de estudio de movilidad y Estudio de Paisaje.

El Plan incluirá también la documentación exigida en cada caso para su evaluación ambiental.

c) El Informe de sostenibilidad económica será exigible en aquellos casos en los que se lleven a cabo actuaciones de urbanización, de reforma o renovación urbana o de dotación. En el caso de que el plan general ya contenga el informe de sostenibilidad económica referido al ámbito de actuación, solo será precisa su actualización.

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

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

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

El avance de planeamiento, formalizado por la Administración y los particulares legitimados para la formulación de planes, tiene por objeto definir su preordenación básica, delimitando su ámbito, estructura general y zonificación básica, con posibles alternativas, para su oportuna tramitación.

El avance de planeamiento será preceptivo para todos los instrumentos de planeamiento, excepto para los estudios de detalle.

Deberá presentarse también el avance para la solicitud de la cédula de urbanización y con la presentación de un Programa de Actuación, en su caso, así como para formular consulta previa a la dirección general competente en materia de urbanismo sobre cuestiones de su competencia.

Los ayuntamientos podrán someter a consulta previa de la Dirección General competente en materia de urbanismo el avance de cualquier instrumento de planeamiento antes de su elaboración sobre cuestiones de competencia. El plazo para la emisión del informe será de un mes.

Asimismo, en base a los principios de economía y máxima difusión, la documentación integrante de los instrumentos de planeamiento deberá presentarse en formato digital bajo un sistema que garantice su protección, firma y diligenciado, que será validada y utilizada a todos los efectos.

No obstante, se dispondrá de ejemplar en formato papel debidamente diligenciado en el ayuntamiento y la dirección general competente en materia de urbanismo.

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

Corresponderá al Ayuntamiento, con independencia de la tramitación ambiental que proceda la aprobación definitiva de los Planes Especiales.

Los organismos públicos, las empresas de distribución y suministro, los concesionarios de servicios públicos y los particulares prestarán su apoyo a la redacción de Planes de Ordenación y, a tal efecto, facilitarán a los organismos y particulares encargados de su redacción los documentos e informaciones necesarias.

Los planes de ordenación tendrán vigencia indefinida, hasta tanto se produzca su revisión o modificación parcial de sus determinaciones o documentos, manteniéndose la vigencia del resto no afectado por la modificación.

La normalización de fincas (incluida en el proyecto) tiene por objeto adaptar la configuración física de las parcelas de suelo urbano consolidado, urbano especial y de núcleos rurales a las determinaciones del planeamiento urbanístico. La normalización se limitará a definir los nuevos linderos de las fincas afectadas, siempre que no incida en el valor de las mismas en proporción superior al 15 por 100 ni a las construcciones existentes no declaradas fuera de ordenación. Si se apreciase una diferencia superior al 15 por 100 del valor de las fincas resultantes, se acudirá a un sistema de actuación integrada. Las variaciones en el valor de las fincas, en su caso, se compensarán económicamente. La normalización se aprobará por el ayuntamiento, de oficio o a instancia de alguno de los afectados, previa notificación a todos ellos, otorgándoles un plazo de audiencia de quince días, y el acuerdo municipal tendrá acceso al Registro de la Propiedad, conforme a la legislación registral.

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

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

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

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

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

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

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

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

Visto cuanto antecede, se considera que el expediente ha seguido la tramitación establecida en la Legislación aplicable procediendo su aprobación definitiva al Pleno conforme 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, el que suscribe eleva la siguiente propuesta de resolución:

Propuesta de Resolución

1.º Aprobar, con carácter definitivo, el Plan Especial de Ordenación Urbana en la confluencia de las calles del Roble y El Olivo de las Yeseras, firmado digitalmente en fecha "01/06/2022", promovido por D. Francisco Soro Herrero con DNI: ***3744***.

2.º Remitir el Plan aprobado y copia del expediente completo a la Dirección General competente.

3.º Publicar el acuerdo de aprobación definitiva, mediante anuncio en el BORM y en la sede electrónica de este Ayuntamiento, con el contenido que establece el artículo 159 de la LOTURM.

4.º Notificar a todos los interesados que consten en el expediente."

No habiendo debate, la Presidencia somete el asunto a votación, que se lleva a efecto de forma ordinaria, con el resultado a su término de que todos los concejales presentes votan a favor, por lo que el **Ayuntamiento Pleno**, por unanimidad de los 23 concejales presentes, **adaptó el acuerdo de aprobar el dictamen**.

La normativa urbanística del plan es la siguiente:

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

Urbano residencial	Zona
UNIFAMILIAR ADOSADA	UR5 - Yeseras
ÁMBITO	
Zona caracterizada, fundamentalmente, por una tipología de edificación de manzana cerrada y viviendas unifamiliares sobre las alineaciones de viales existentes, con actuaciones de edificaciones adosadas en hilera o entre medianerías, localizadas la confluencia de las calles de El Roble y El Olivo, en el paraje de Las Yeseras.	
CONDICIONES DE USO	
USO CUALIFICADO	USOS COMPATIBLES
• Residencial	• Talleres domésticos
	• Pequeño y mediano comercio en planta baja
	• Despachos profesionales domésticos
	• Equipamientos
	• Garaje en planta sótano
CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	
TIPOLOGÍA	• Edificación en manzana cerrada alineada a vial
PARCELA MÍNIMA	• 120 m ²
ALINEACIONES	• Las definidas en los planos de ordenación
RETRANQUEOS	• Se establecen retranqueos obligatorios a viales y zona UR6 colindante no inferiores a 3 m • Podrán ser ocupados para uso de garaje en su totalidad por las plantas bajo rasante (situadas por debajo de la planta baja) en la condición de semisótano, elevados hasta 1 m respecto de la rasante de la calle, excepto los retranqueos obligatorios a viales o fachada principal, que deberán ser enteramente bajo rasante
FONDO EDIFICABLE	• No se limita
OCUPACIÓN	• La ocupación podrá ser total dentro de la superficie edificable de la parcela
ALTURA MÁXIMA	• 2 plantas (equivalente a 7 m de altura de cornisa) • Por encima de la altura de cornisa se permite la construcción de áticos vinculados o buhardillas que no superen el 50% de la superficie ocupada por la planta inferior, siempre que queden situados bajo un plano inclinado imaginario con pendiente del 40% y que arranque desde el extremo más saliente de la cornisa
EDIFICABILIDAD	• La que se establece individualizadamente en los planos de parcelas finales del Plan Especial (P03, P04, P05, P06 y P07)

Normativa ambiental

MEDIDAS PREVENTIVAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS A CONTEMPLAR DIRIGIDAS A LOS FUTUROS PROYECTOS DE EDIFICACIÓN

Aunque en el caso que nos ocupa se trata de un ámbito de reducida extensión, la edificación contribuye al cambio climático y especialmente en cuanto a las emisiones asociadas al funcionamiento durante la vida útil de los edificios (al menos durante 50 años). Las emisiones durante el funcionamiento son del orden de 1500 kg de CO₂eq por m² construido. En total, esto supone tres veces más que las emisiones necesarias para su construcción, que se estiman en unos 500 kg de CO₂eq por m² construido. Para reducir la contribución al cambio climático durante el funcionamiento ya existe una obligación legal que establece que los edificios han de ser diseñados para un consumo de energía casi nulo. Recordemos que los aspectos de consumo de energía casi nulo ya serán exigibles a todos los edificios nuevos de titularidad privada a partir del 31 de diciembre de 2020 gracias a lo dispuesto en la Directiva 2010/31/UE sobre "Edificios de consumo de energía casi nulo" para todos los edificios nuevos. Esta obligación ya es aplicable a los inmuebles públicos construidos a partir del 31 de diciembre de 2018.

En España, el Real Decreto 235/20132 incorpora a derecho interno la obligación establecida por la Directiva 2010/31/UE. Sin embargo, no se han concretado hasta ahora medidas para reducir o compensar la contribución de la edificación en la fase de construcción de los edificios. Por lo tanto, el planeamiento sometido a evaluación ambiental como es este caso nos brinda una oportunidad de conectar mitigación y adaptación con la obligación legal del edificio de consumo de energía casi nula, a través de las licencias de obras, exigiendo la compensación de las emisiones de alcance 1 por las obras de edificación (mitigación) y la recogida y utilización del agua de lluvia (adaptación), junto a las medidas relacionadas con el bajo consumo energético o consumo de energía casi nulo.

En consecuencia, se propone aplicar, edificio a edificio, a través de las licencias de obras, medidas para la mitigación y adaptación como:

- Compensación de las emisiones de alcance 1 por las obras de edificación
- Recogida y utilización del agua de lluvia y en su caso aguas grises

Se trata de medidas para incorporar en la normativa del Plan Especial. Así, las medidas que aquí se relacionan para compensar los efectos sobre el cambio climático durante la fase de construcción de los edificios deben formar parte de los proyectos de edificación para que pueda obtenerse la licencia de obras.

1. Compensar el 26% de las emisiones de directa responsabilidad (alcance 1 de la huella de carbono) por las obras de las futuras actividades a implantar en el ámbito territorial del Plan Especial sometidas a licencia de obras y en su caso de actividad.

Se propone que se incorpore a las normas del Plan Especial la obligación de compensar el 26% de las emisiones de directa responsabilidad (alcance 1 de la huella de carbono) por las obras proyectadas para los futuras edificios.

Se tomará como factor de emisión por metro cuadrado de construcción de edificios la cifra media de 0,03 toneladas de CO_{2e} /m² de alcance 15, derivada de los cálculos de huella de carbono realizados por otros expedientes sometidos a evaluación ambiental.

En consecuencia, se propone incorporar a la normativa, como medida compensatoria, la obligación de conseguir una compensación de 0,0078 toneladas de CO₂ /m² edificado (26% de 0,03 toneladas de CO_{2e} /m² de alcance 1). La compensación puede ser repartida desde el año de inicio de las obras hasta 2030.

La compensación se concretará mediante la incorporación en el proyecto de edificación con el nombre de anejo n.º 1: compensación por las emisiones, de alcance 1 por construcción con detalle de proyecto ejecutivo.

Se propone que la compensación se lleve a cabo mediante emisiones evitadas a través de la instalación de energía solar fotovoltaica o cualquier otro tipo de renovables en el ámbito del proyecto que permita el autoconsumo de energía. Se concretará mediante la presentación de un anejo específico que se incorporará al proyecto de obras.

Para garantizar el cumplimiento de esta obligación, la aprobación del proyecto y en consecuencia la licencia de obras quedará condicionada a que se incluya, con detalle de proyecto constructivo, la compensación señalada.

2. Captura, almacenamiento y aprovechamiento del agua de lluvia de la totalidad o mayor parte de las cubiertas de los edificios aparcamiento y demás zonas impermeabilizadas para reverdecimiento, sombreado y otros usos permitidos.

El cambio climático inspira una creciente preocupación por la escasez futura en las precipitaciones y las emisiones de GEI por los importantes consumos energéticos que supone el dotar de agua a los nuevos desarrollos urbanos. Se imponen por tanto el doble objetivo de:

- Fomentar el ahorro y la eficiencia en el uso del agua a través de mecanismos como la captura, almacenamiento y aprovechamiento del agua de lluvia y la reutilización de aguas grises.
- Reducir el consumo energético y la emisión de CO₂ y otros gases invernadero en el ciclo urbano del agua.

Al igual que se ha señalado para los espacios comunes del Plan Especial y en cumplimiento de lo señalado en la ley del suelo⁷, los proyectos constructivos deben posibilitar la recuperación de una buena parte de la lluvia caída sobre las zonas impermeables.

El agua recuperada puede utilizarse para reverdecer (pequeños jardines setos, etc.) y generar sombra. La vegetación creada puede absorber una parte de las emisiones de CO₂ y contribuir a la compensación señalada en la medida 1.

En consecuencia, se propone incorporar la obligación de que en el proyecto se detallan los elementos que permitan capturar y aprovechar el agua de lluvia recibidas sobre las cubiertas y demás zonas impermeabilizadas de los edificios.

Para garantizar el cumplimiento de esta obligación, la aprobación del proyecto y en consecuencia la licencia de obras y de actividad quedará condicionada a que se incluya la información solicitada en un anejo específico del proyecto con el nombre de anejo n.º 2: captura y aprovechamiento el agua de lluvia.

Cada metro cúbico de agua de lluvia aprovechada evita el consumo de agua suministrada.

Cada metro cúbico de agua suministrada por los servicios municipales supone para su potabilización y distribución unas emisiones de 0,152 kg de CO₂ y un ahorro para la factura de los usuarios de 1,65 euros. Por otro lado, la depuración de aguas residuales supone unas emisiones de 0,243 kg de CO₂ y un coste para la factura de los usuarios de 0,93 euros. En total, el ciclo urbano de agua (suministro y tratamiento del agua usada) supone unas emisiones evitadas totales 10 de 0,395 kg de CO₂/m³ y 2,58 euros para la factura de los usuarios."

La aprobación definitiva se somete a información pública en el BORM y el contenido íntegro del plan se encuentra disponible en la siguiente dirección de la Sede Electrónica de este Ayuntamiento:

<https://sedeelectronica.molinadesegura.es/informacion-urbanistica/>

Recursos que puede utilizar:

Contra esta resolución, que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer, con carácter potestativo, recurso de reposición ante el órgano que lo ha dictado, en el plazo de UN MES contado desde el día siguiente al que se produzca la notificación de este acto, considerando desestimado el recurso si, transcurrido un mes desde la fecha de la interposición no se hubiera dictado y notificado resolución, conforme a lo establecido en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, o recurso contencioso-administrativo en el plazo de DOS MESES, a partir del día siguiente a la notificación de este acto, ante el órgano jurisdiccional competente, de acuerdo con lo establecido en la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Molina de Segura, 13 de febrero de 2023.—El Alcalde, P.D. (Decreto 11/02/2021), la Concejala de Urbanismo, Julia Rosario Fernández Castro.